

Detaljplan för Bustorp 1:26 m.fl.

Ronneby kommun, Blekinge län

GRANSKNINGUTLÅTANDE

Detaljplaneförslaget, upprättat 2019-05-07 har varit utställt för granskning under tiden 2020-02-07 till och med 2020-02-28. Myndigheter och berörda fastighetsägare med flera har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande.

Detaljplanehandlingarna fanns under granskningstiden tillgängliga på kommunens webbplats, Plan- och byggenhetens expedition och Ronneby stadsbibliotek. Planförslaget annonserades i lokaltidningarna den 7 februari.

Yttranden har inkommit från Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Kommunstyrelsen, Kommunledningsförvaltningen (MEX), Ronneby Miljöteknik, Teknik-, fritid- och kulturförvaltningen, Miljö- och hälsoskyddsenheten, PostNord

Fastighetsägare enligt fastighetsförteckning

Risatorp 1:37, Risatorp 1:34, Bustorp 1:45, Bustorp 1:43, Bustorp 1:41, Risatorp 1:4 och 1:12, Bussemåla 1:1, Bussemåla 1:1, Bussemåla 1:1

Fastighetsägare utanför fastighetsförteckning

Bussemåla 1:38, Risanäs 4:1, Risatorp 1:17, Bustorp 1:27, Hyllebäret 25, Påtorp

Kommunstyrelsen, Lantmäteriet och Miljö- och hälsoskyddsenheten har inget att erinra mot planförslaget.

Förutom Länsstyrelsen yttrande som redovisas i sin helhet, följer nedan en sammanfattning av inkomna yttranden.

Alla inkomna synpunkter finns i sin helhet och kan läsas hos Miljö- och byggnadsförvaltningen.

Länsstyrelsen Blekinge län

Granskningsyttrande över förslag till detaljplan för Bustorp 1:26 m.fl. i Ronneby kommun

Handlingar daterade 2020-01-02 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Planens syfte

Syftet med detaljplanen är att i enlighet med plan- och bygglagen möjliggöra byggande av flerbostadshus i ett attraktivt läge nära kusten.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig i ärendet vad gäller geotekniska förhållanden, buller, dagvatten, miljö kvalitetsnormer, naturmiljö, risk för översvämning samt trafik. Kommunen har tillgodosett länsstyrelsens synpunkter.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Förslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL vad gäller riksintressen, mellankommunala frågor, miljö kvalitetsnormer, strandskydd, hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion. Inte heller anses förslaget stå i strid med översiktsplanen eller medföra betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen redovisar sina synpunkter nedan som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Geotekniska förhållanden

Utförd skred- och rasriskbedömning (2019-12-20) visar på att det inte är någon förhöjd risk för jordskred inom planområdet, då de områden där lösare jordar förekommer antingen utgörs av naturmark i detaljplan daterad 2019-05-07 eller ligger utanför detaljplaneområdet. De områden där det bedöms föreligga risk för utfall av block är alla lokaliserade till tre mindre områden i östra, västra samt södra delen av området. Mindre förstärkningsåtgärder kan behövas om arbete bedöms bedrivas i närområdet till dessa två områden.

Länsstyrelsen har inget mer att erinra under förutsättning att byggnation utförs enligt detaljplan daterad 2020-01-02 och att ingen byggnation utförs inom planerat naturområde.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Länsstyrelsen anser att kommunen följer rekommendationen från naturvärdesinventeringen, vilket är positivt. Förmodligen måste ett antal idegränar uppe på platån avverkas. Dessa är fridlysta och omfattas av Artskyddsförordningen och om de ska avverkas krävs tillstånd från länsstyrelsen. Detta framgår även av inventeringen. Länsstyrelsen har därmed inte någonting ytterligare att erinra avseende naturvård.

Klimat

Länsstyrelsen vill göra kommunen uppmärksam på de nya krav på laddinfrastruktur för laddfordon som kommer av EU:s energiprestandadirektiv och håller på att implementeras i Plan- och Bygglagen. Se mer i Regeringens Lagrådsremiss (<https://wrww.reserinsen.se/48de6c/contentassets/124ffd5c2a3324fb4bceb9cfl6bab83321200109-lrr-genomforande-andringsdirektiv-byggnaders-energigrestanda-inkl-bilaga.pdf>). Lagen träder i kraft den 15 maj 2020.

I övrigt har Länsstyrelsen inget att tillägga när det gäller Klimat, Energi eller klimatanpassning

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av funktionschef Lena Ekroth med planarkitekt Anna Thyrvin som föredragande. I ärendet har även klimat- och energistrateg Sabina Berntsson,

miljöskyddshandläggare Anna Algö, miljöhandläggare Pontus Olsson och områdesskyddsamordnare Åke Widgren deltagit.

Kommentar:

- *Kommunen har uppmärksammat de nya krav på laddinfrastruktur för laddfordon som kommer av EU:s energiprestandadirektiv som håller på att implementeras i Plan- och Bygglagen. De kommande kraven kommer att tas med i framtida planer.*

Mark- och exploateringsenheten har redaktionella synpunkter på text i planbeskrivningen. Under lokala miljömål står det att detaljplanen för Bustorp 1:26 m.fl. bidrar till att de lokala miljömålen uppnås genom att främja installation av solel och solvärme för bostäder, det är inte att anse att detaljplanen främjar installation av solel och solvärme för bostäder. För att främja solkraft bör planen reglera hur bebyggelse och byggnader utformas och riktas i förhållande till söder och hur takhöjder och förutsättningar som taklutning och andra arkitektoniska värden hanteras, vilket påverkar hur effektiv en solenergianläggning kan bli. Ska detaljplanen främja solel och solvärme för bostäder så bör planen reglera så taken har en lutning på 15-60 grader mot horisontalplanet och att taken är placerade mot sydväst till sydost.

Svängradien vid Bustorp 1:47 behöver utökas. Kan man skydda markens höjd i detaljplanen? I denna planen skriver man om hur viktigt det är att hög bebyggelse hamnar på höjderna och att lägre bebyggelse hamnar i de lägre partierna. Det kommer nog krävas en del massbalansering i området, både vid byggande av vägen med dess tillfarter och vid iordningställande av tomtmarken. Detta måste funka ihop.

Kommentar:

- *Redaktionella ändringar görs i planbeskrivningen.*
- *Planen främjar installation av solel och solvärme för bostäder genom att möjliggöra byggnation med goda förutsättningar för detsamma. Att sätta juridiskt bindande bestämmelser ang. bebyggelsens och byggnaders utformning, riktning och att reglera takvinkel med en lutning på 15-60 grader mot horisontalplanet och att taken är placerade mot sydväst till sydost bidrar till en icke flexibel plan. Främjande av solel och solvärme för bostäder görs genom placering och takvinklar främst i bygglovsskedet. I aktuell detaljplan är förutsättningarna mycket goda i och med söderläget.*
- *Svängradien vid Bustorp 1:47 utökas i samråd med exploateringsingenjör.*
- *Intentionerna med markens höjd behöver följas upp under exploateringen av området, men det bedöms inte lämpligt att detaljstyra marknivåerna i detaljplanen. Vid större förändringar av marknivåerna i samband med genomförandet krävs marklov.*

Miljöteknik påpekar att innan detaljprojektering för VA kan ske måste fastighetsindelningen vara klar. Beroende på hur höjdsättningen kommer att bli i området kan ytor inom kvartersmark behövas tas i anspråk om anläggande av pumpstationer blir nödvändigt. Fjärrvärme är inte utbyggt till området och finns inte i närheten, men möjlighet kan finnas att utbyggnad kommer att ske i framtiden. Fjärrvärme är det naturliga uppvärmningsalternativet för det är hållbart och miljövänligt, i enlighet med kommunens generella kvalitetsprogram. E-området ska endast vara avsett för en transformatorstation.

Vid anordnande av miljöhus och avfallsutrymmen skall det ske i samråd med Miljöteknik angående placering och utformning. Vad gäller fiber har Miljöteknik inget att erinra.

Kommentar:

- *Vad gäller projektering av kvartersmark ska det ske i samråd mellan Miljöteknik och exploatören.*
- *Servitut för pumpstationer kan komma att behövas.*
- *Texten för E-området ändras till endast transformatorstation.*

Teknik-, fritid- och kulturförvaltningen lämnar följande synpunkter: Det är viktigt att beakta förslagen som finns i trafikutredningen. Bland annat behövs det större ombyggnad av korsningen som även inkluderar vägen på den östra sidan av Risatorpsvägen. Infarterna till bostäderna får inte ha för stora nivåskillnader och att utfart skall anordnas med god trafiksäkerhet, det vill säga siktskymmande detaljer skall undvikas i dess närområde. Parkeringsplatser skall rymma behov för både boende och besökare.

Kommentar:

- *Trafikutredningen innehåller ett förslag där vägen på den östra sidan av Risatorpsvägen är inkluderad vilket också är det förslag detaljplanen innehåller.*
- *Infarterna till bostäderna kommer att utföras i samband med att området bebyggs och regleras i bygglovsskedet i vilket TKF kommer att höras.*
- *Vid genomförandet av den nya utfarten har trafiksäkerhet stor betydelse och siktskymmande detaljer tas bort.*
- *Parkeringsplatser för både boende och besökare utformas och genomförs av exploatören på Kvartersmark och styrs inte i detaljplanen.*

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är PostNord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar PostNord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området.

Vid nybyggnation av villor/radhus och verksamhetsområden placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. PostNord ska i god tid kontaktas på utdelningsforbattningar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.



Kommentar:

- *Planbeskrivningen uppdateras med information om postutdelning i enlighet med framförda synpunkter, se rubriken Posttjänster.*

Samlade kommentarer till närboende

Då flera närboende lämnat liknande synpunkter gällande vissa ämnen väljer kommunen att ge ett gemensamt svar på dessa längst bak i detta dokument med följande underrubriker;

- *Kommunens avstängda brygga*
- *Undermåligt förarbete och utredningsplikt*
- *Landskapsbild*
- *Naturvärdesinventering*
- *Nockhöjd*
- *Vilseledande illustrationer*
- *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.*
- *Lokala miljömål*
- *Dagvatten*

Ägare till fastigheten Risatorp 1:37 anser att en viss bebyggelse mycket väl skulle kunna ha en del positiva effekter också för de som idag bor i området och är exempelvis inte emot att bryggan i Busseviken kan komma att rustas upp, men förutsätter att upprustningen i så fall inte görs exklusivt för de nya husen. Ett ökat antal boende i området skulle kunna utgöra underlag för bättre service som t.ex. fler bussavgångar, närbutik och restaurang.

Problemen ligger i att förarbetet är undermåligt och att man pressar in detta byggprojekt med dess utformning på en plats där det inte passar in. Speciellt krystad är argumentationen i förhållande till kommunens lokala miljömål, där planarkitekten och stadsarkitekten totalt misslyckats att förklara hur detta byggprojekt bidrar till måluppfyllnaden.

Kritiken sammanfattas i fem delar.

1. Obegriplig argumentation kring hur den nya byggnationen ska ta hänsyn till landskapets form.
2. Bristande lyhörddhet för befintlig bebyggelses behov av integritet.
3. Vilseledande bildmaterial i förslaget till detaljplan.
4. Otillräckligt underlag för att avgöra om skyddsvärda arter finns i området.
5. Projektet som helhet motverkar, eller är som bäst neutralt till kommunens lokala miljömål.
6. Skalan och volymen på den nya bebyggelsen föreslås till två till fem våningar med avsikt att den nya bebyggelsen ska få en utformning som anpassas landskapets form vilket är ett ytterst märkligt påstående då det är grava ingrepp i landskapets vad gäller både form och skala. Ska hänsyn tas måste höjden ner till en nivå där den inte tillåts dominera landskapet och inte sticka upp som ett brutalistiskt miljonprogram i kustlandskapets skyline.

Bebyggelsen ska hållas låg nära befintlig bebyggelse vilket inte visas i exempelvis illustrationen på sid 15. Det handlar dock inte enbart om antalet meter, utan också om vilka vinklar som ger möjlighet att se vad, och att det i princip blir omöjligt för de boende söder om planområdet att vidta åtgärder i form av avskärmande växtlighet eller liknande.

Önskemålet är att den nya bebyggelsen ska ta hänsyn till befintlig bebyggelses behov av integritet och att kommunen begränsar nockhöjden för de hus som ligger i främsta raden till 7m. En andra rad kan möjligtvis vara en våning till. Den miljöbild som visar hur bebyggelsen kan komma att se ut är inte rättvisande. Som bilden visas med idylliska tvåvåningshus med nockhöjd på ca 7 meter skulle kunna accepteras.

Det sägs att all bebyggelse ska vara 11-18m i nockhöjd vilket gör miljöbilden helt obsolet (förlegad) i sammanhanget. Bildtexten säger inte uttryckligen att det är exempel på ny bebyggelse i just det här området, men varför visas den i förslaget? Det måste betraktas som bedrägligt.

Kommunen har inte tagit hänsyn till de stora naturvärden som finns i och runt planområdet. Behovet av en MKB tas alltför lättvindigt och en ny inventering behöver göras, förslagsvis av Länsstyrelsen som har kompetensen för det.

Vad gäller de lokala miljömålen framgår inte argumenten på vilket sätt installationen av solenergi främjas.

På vilket sätt ska tillgängligheten för att gå, cykla, eller åka kollektivt öka genom att ansluta några hundra meter cykelväg till det befintliga GC-nätverket uppväger på intet sätt den ökade miljöbelastning som biltrafiken till området kommer att stå för. Området ligger för långt ifrån centrum för att det ska vara bekvämt att gå och bussarna går inte tillräckligt tätt för att man t.ex. ska kunna ta barnen till träningar och vintertid är det inte säkert att cykla. Placeringen av nya bostäder kommer att öka biltrafiken i området.

Byggnationen ska enligt Cradle 2 Cradle (C2C). för att gynna människor och miljö och enligt C2C för den byggda miljön ska de estetiska preferenserna hos intressenterna beaktas. Det gäller enligt skriften såväl de boende, som åskådarna, vilket kräver att man involverar dessa i designprocessen vilket hittills varit begränsat till att från kommunens sida tala om vad man vill göra vilket inte följer Cradle 2 Cradles koncept.

Dagvattnet ska ses som en resurs och i dag finns det viss växtlighet som tar upp vattnet både norr och söderut i sluttningarna. Vad händer söderut när vegetation tas bort? Kan kommunen garantera att förändringar sker på ett sådant sätt att t.ex. träd inte faller som anses skymma havsutsikten?

Jämfört med Kilen-området vilket är ett utmärkt exempel där man planerar för, och bygger attraktiva bostäder, planterar träd och sår gräs och förvandlar ett dött asfalterat område till något som tillför centrum både grönska och bostäder. I Risatorp görs det tvärtom och stora delar av den lövskog som finns med blåsippor och ett rikt fågelliv röjs för att kunna bygga.



Kommunen har ställt ut ofärdiga, och otydliga handlingar och tagit lättvindigt på och avfärdat kritik från boende vilka inte heller kommer att bli involverade i designprocessen vilket anses sorgligt hanterat. Effekterna av ett sådant här projekt är oåterkalleliga.

Kommentar

Se samlade kommentarer till närboende längst bak i detta dokument med följande underrubriker;

- *Kommunens avstängda brygga*
- *Undermåligt förarbete och utredningsplikt*
- *Landskapsbild*
- *Naturvärdesinventering*
- *Nockhöjd*
- *Vilseledande illustrationer*
- *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.*
- *Lokala miljömål*
- *Avstånden mellan befintliga byggnader och de som är planerade är, efter noggrannare utredning om var det är lämpligast att placera ny bebyggelse, mellan 40 och 50 meters avstånd. Närmast befintlig bebyggelse där inte höjdskillnaderna är så stora medger planen en högsta nockhöjd på 11 meter. De högre husen placeras minst 50 meter från befintliga byggnader. Den nya bebyggelsen med en nockhöjd på 18 meter ligger ca 8 meter högre än befintlig vilket gör att det inte blir någon påtaglig närhet. Mellan ny och befintlig bebyggelse sparas naturmark med siktskymmande vegetation.*
- *Nya bostäder nära kollektivtrafik gör att flera kan nyttja den. Bra och säkra gång- och cykelvägar bidrar till möjligheten för framför allt ökad cykeltrafik. Bl.a. elcykelanvändandet ökar och gynnas av säkra gång- och cykelvägar. Vad gäller kollektivtrafiken finns möjlighet till tätare turer med fler boende i området. Att få människor att gå eller cykla genom planering av parkeringsfria områden fungerar inte utan det handlar om att göra det så enkelt som möjligt att använda andra färdmedel*
- *Byggnationen enligt C2C regleras inte med planbestämmelser utan framgår av kommunens C2C-policy och beaktas vid försäljning av mark.*
- *Mark som betecknas NATUR i planen är tänkt som just naturmark. Exploatören/de boende har inte rätt att fälla träd på kommunens mark utan godkännande från kommunen. Naturmarken kommer fortsatt vara i kommunens ägo.*
- *Ronneby kommun har stort bostadsbehov och i Översiktsplan Ronneby 2035 har kommunen gjort avvägningar kring vilka platser som är tänkta för bostads/tätortsutveckling och vilka som ska vara grönområden m.m.*
- *Handlingarna för samråd och granskning är utförda enligt gällande PBL-krav och kan inte anses ofärdiga. Vad gäller otydlighet finns det alltid möjlighet att antingen ringa eller besöka Miljö- och byggnadsförvaltningen för att få svar på frågor. Inkomna synpunkter har beaktats i den mån det har varit möjligt.*
- *Övriga synpunkter noteras*

Ägare till fastigheten 1:34 protesterar mot att

- Ronneby Kommun tänker exploatera och bebygga ett kustnära naturområde som idag är markerat som naturmark, och därmed förändra landskapsbilden betydligt och hela området för de befintliga boende.
- Det kan bli möjligt att bygga 18 m höga hus på ett bergsområde anser de inte passar in i landskapsbilden då omgivningarna består av ängar, skog och lägre småhusbebyggelse.
- Förslaget på ny detaljplan avviker alldeles för mycket mot nuvarande detaljplan och att höghus kommer att dominera landskapsbilden.
- Ev. ny bebyggelse ska följa de regler för byggnation som finns i nuvarande detaljplan Risatorp 1:10 för att behålla områdets karaktär. Det borde då endast vara möjligt att bygga friliggande villor utanför det som idag är markerat som naturområde.
- De anser därför att Ronneby Kommun ska dra tillbaka detta förslag.

Natur och miljö

I flera dokument (t ex Översiktsplan och Vision Ronneby) som skrivits av Ronneby Kommun hänvisar man till vikten av att bibehålla parkmark för att gynna den biologiska mångfalden, samt att naturvärden ska förädlas och framhävas. Ändå väljer man att ta fram förslag på en detaljplan där nuvarande naturmark i Risatorp 1:10 kommer att exploateras och bebyggas. Det tycker vi är helt oacceptabelt och motsägelsefullt.

Enligt naturvärdesinventeringen har stora delar av området idag ett påtagligt naturvärde och har potential att utveckla högre naturvärden inom 10-30 år om fri utveckling tillåts.

Kommunen har inte följt planprogrammet för bostäder och förskola i Risatorp, Bustorp och Droppemåla. Det står att kommunen avser att spara så mycket natur som möjligt både för befintliga och nya boende. Det står också att den nya bebyggelsen ska vara av lägre höjd med hänsyn till landskapsbilden och att bebyggelsen ska förläggas i mindre grupper med natur emellan. Detta stämmer inte med nuvarande planförslag.

I planbeskrivningen står det att fördjupade studier har gjorts och på ett annat ställe står det att fördjupade studier bör göras och undrar vad som gäller.

Gång- och cykelbana med placering väster om fastighet Risatorp 1:34 får negativ inverkan på deras boendemiljö. Ronneby Kommun skriver att det är en förlängning av befintlig cykelbana men det finns ingen "befintlig cykelbana", det är en del av de naturområden mellan fastigheterna som skapades för att bibehålla områdets skogskaraktär enligt detaljplan Risatorp 1:10.

Ronneby kommun påstår i samrådsredogörelse att vi framfört att dagvattenutredningen inte är realistisk vilket aldrig har påståtts. Synpunkten gäller illustrationsbilden som inte är skalenlig och inte stämmer med verkligheten. De kräver att kommunen redogör för de felaktigheter som finns i samrådsredogörelsen och att dessa rättas till.

Ronneby Kommun har ändrat förutsättningarna från 2001 då kommunen sålde tomten med löftet att det var stora tomter som skulle övergå till skog och natur och att naturområdet norr om fastighet Risatorp 1:34 skulle vara naturmark framöver.



15 år senare ändrar Ronneby Kommun dessa förutsättningar helt och förklaringen är att det ligger i linje med nya Översiktsplanen 2035 att förtäta bebyggelsen. Man tar ingen hänsyn till att man sålt en tomt med skogsnära läge som nu istället blir en tomt med ett angränsande hyreshusområde.

Kommentar

Se samlade kommentarer till närboende längst bak i detta dokument med följande underrubriker;

- Landskapsbild
- Naturvärdesinventering
- *När genomförandetiden på en detaljplan har gått ut är det möjligt att ändra förutsättningarna genom ny detaljplan. Detaljplan 240, Laga kraft 2000-02-10 med en genomförande tid på 15 år är ett sådant exempel. Aktuellt område är utpekad i Översiktsplan Ronneby 2035, Ro – 01 som område för framtida tätortsutveckling. I översiktsplanen har en avvägning gjorts mellan grönområden och områden för ny bebyggelse.*
- *Planprogrammet är en fördjupning av översiktsplanen och förberedande inför detaljplaneläggning. Texten i planbeskrivningen ang. fördjupad studie har rättats till.*
- *Text i planbeskrivningen ang. befintlig cykelbana ändras till att planerad cykelbana ges möjlighet att ansluta till naturområdet mellan fastigheterna på Ejdvägen och Knipevägen.*
- *Bilden från dagvattenutredningen i planbeskrivningen är en förminskning av dagvattenutredningens karta som i original är A0. I planbeskrivningen används den som illustration och har därför ingen skala. I dagvattenutredningen är den skalenlig.*
- *Texten i samråddogörelsen får inte ändras utan feltolkningen uppmärksammas i och med ovanstående text.*
- *Området är utpekad i Översiktsplan Ronneby 2035, Ro – 01 som ett område för framtida tätortsutveckling. Översiktsplanen är ett handlingsprogram som visar kommunens vilja när det gäller användning av mark, vatten och bebyggelseutveckling. Alla kommuner ska enligt plan- och bygglagen ha en aktuell översiktsplan som omfattar hela kommunens yta. Översiktsplaneringen styrs i huvudsak av Plan- och bygglagen och Miljöbalken. Planen är inte rättsligt bindande, men är tyngre än andra beslutsunderlag genom sin förankring i en planeringsprocess som garanterar samråd och insyn. I Översiktsplanen gör kommunen en avvägning mellan olika intressen, ex. grönsstruktur och plats för ny bebyggelse.*

Ägare till fastigheterna Bustorp 1:45, Bustorp 1:43, Bustorp 1:41, överklagar upprättat förslag till detaljplan för Bustorp 1:26 m.fl. anledningen är att GC-vägen är flyttad från tidigare förslag och nu hamnar för nära fastighetsgränsen till Bustorp 1:45 vilket också innebär att två ekar behövs fällas. De föreslår att stigen flyttas tillbaka eller tas bort. De tycker att landskapsbilden förstörs av höghus vid kusten.



Kommentar:

Se samlade kommentarer till närboende längst bak i detta dokument med följande underrubriker;

- *Naturvärdesinventering*
- *Landskapsbild*
- *Överklaga en detaljplan kan inte göras förrän planen har antagits. Meddelande om antagande och hur man överklagar kommer att skickas till de som har lämnat synpunkter som inte blivit beaktade.*
- *Kommunen har gjort bedömningen att om det ska vara en gångväg är det lämpligt att ansluta till Tegelbruksvägen. Vid detaljprojektering av gångvägen kommer man så långt det går att ta hänsyn till ekar. För träd med en större diameter behövs tillstånd av/samråd med Länsstyrelsen om man vill ta ned dem.*

Ägare till fastigheten Bussemåla 1:38 protesterar på nytt mot kommunens planer att bebygga Bustorp 1:26 med anledning av att området består av en naturskog som bildar en unik natur med ett antal fridlysta arter. Det har inte gjorts någon s.k. liten miljökonsekvensbeskrivning vilket borde vara en naturlig följd eftersom nedhuggning av skogar och bebyggelse minskar ytan som en population av arter lever på. Det är den främsta orsaken till att arter försvinner från områden. Någon inventering av djur har inte gjorts. Är det dessutom acceptabelt att uppföra hus på berghällar som borde vara värda att bevara? Området har relativt höga naturvärden. Runt området har också den mycket ovanliga mnemosynefjärilen iakttagits.

Kommunen hänvisar till miljömålet God bebyggd miljö och citerar följande: "Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas." Hurdå? Det skrivs om lokala miljömål där ett av fokusområdena är biologisk mångfald men agerar i praktiken tvärtemot.

Där väg och bebyggelse planeras kommer det att innebära att det måste sprängas. Det tycks idag inte finnas risk för jordskred men förändringar i klimatet med skyfall m.m. kan troligtvis ändra den bedömningen.

Vad gäller klimatanpassning skriver kommunen att klimatutjämnande element kan till exempel vara träd eller annan växtlighet vilket är svårt att se var denna sparade natur skulle finnas kvar då det planeras 13 stora höga byggnader, 11-18m höga. Var planeras garage/p-platser till alla dessa hushåll?

Den nya bebyggelsen föreslås vara av varierande höjd med hänsyn till landskapsbilden. Detaljplanen tillåter byggnader upp till 18 m vilket medför ett absurt inslag i landskapsbilden. Befintlig bebyggelse består av enfamiljshus där de nya höghusen kommer att dominera och förstöra landskapsbilden och kustlandskapet kommer att förstöras. På vilket sätt anser kommunen att höghus tar hänsyn till landskapsbilden? Ambitionen borde vara att förmedla bilden av Ronneby som den unika kurorten som sammanhänger med bebyggelsen på Karön, Ekenäs och Brunnsparken och inte ett höghusområde i motsats till höghus som landmärke. En namninsamling mot den planerade bebyggelsen finns inte med i samrådsredogörelsen. Slutsatsen är att kommunen är villig att förstöra både natur och kustlandskap för att låta ett fastighetsbolag exploatera det unika Hästaberget för vinnings skull.



Kommentar:

Se samlade kommentarer till närboende längst bak i detta dokument med följande underrubriker;

- Landskapsbild
- Naturvärdesinventering
- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.
- Lokala miljömål
- *Det kommer att krävas sprängningsarbete vid exploatering av området. Enligt skred- och rasriskbedömningen konstaterades det att de områden där lösare jordar förekommer antingen utgörs av naturmark eller ligger utanför detaljplaneområdet. Det föreligger således inte någon förhöjd risk för jordskred inom planområdet. Det bedöms inte heller föreligga någon risk för ras i inom området förekommande friktionsjordar. Bedömningen förutsätter att byggnation utförs enligt detaljplan och att ingen byggnation utförs inom planerat naturområde. Det kommer endast ske byggnation i det område som betecknas B – Bostäder vilket är det som texten syftar till. Vad gäller sprängningsarbete för bebyggelse på bergig mark kommer alla grannfastigheter inom en radie av femtio meter besiktigas både före och efter sprängningen. För lerig mark gäller hundra meters avstånd. Hos alla berörda grannar installeras mätutrustning och en besiktning görs både före och efter sprängningarna av ett särskilt besiktningsföretag.*
- *Den sparade naturen är det som betecknas Natur i plankartan. För kvartersmarken är största exploateringsgrad 30 % av fastighetsarean vilket innebär att 70 % av markytan kommer att bestå av t.ex. parker, lekparkar och parkeringsplatser.*
- *Garage/p-platser utformas inom kvartersmark av exploitören.*
- *Namninsamlingen har inte inkommit till planärendet hos Miljö- och byggnadsförvaltningen utan till Kommunledningsförvaltningen där den har diarieförts. Den kan inte anses som ett samrådsyttrande då den inte inkommit till Miljö- och byggnadsförvaltningen inom samrådstiden.*

Ägare till fastigheten Risanäs 4:1, anser att detaljplanen har flera allvarliga brister. Huvudsyftet med planförslaget är inte tydligt och motiverat och detaljplanens juridiska planbestämmelser överensstämmer inte gällande översiktsplan och bostadsförsörjningsprogrammet.

Konsekvensbeskrivningen och bedömningen av markens lämplighet och ändamål är bristfälligt hanterad. Planen missleder läsaren att tro att förslaget ligger i en urban tätortsmiljö, vilket inte är sant. Förslaget missleder även läsaren att tro att förslaget baseras på ett laga kraft vunnet planprogram, vilket inte är sant då planprogram inte är juridiskt bindande och inte kan vinna laga kraft.

Planförslaget följer inte översiktsplanen och bostadsförsörjnings-programmets intentioner, vilket inte konsekvensbeskrivs. Förslaget gör sken av att juridiskt reglera marklägenheter och småhus, vilket inte är sant enligt den juridiska plankartan. Planförslaget är inte upprättat med

den utredningsplikt och lokaliseringsprövning som plan- och bygglagen samt miljöbalken kräver.

Planförslaget genererar ett kraftigt ingrepp i orörd natur- och kulturmiljö och påverkar landskapsbilden utmed hela kustlinjen. Detta har stort allmänintresse och ska behandlas som betydande miljöpåverkan, vilket kräver att detaljplanen hanteras med utökad förfarande. Kommunens samråds- och granskningsprocess har inneburit att allmänheten inte i tillräcklig grad har fått kännedom om omfattningen och konsekvenserna av exploateringsgraden i detaljplanen, vilket i sig bör vara tillräckligt för att länsstyrelsen ska överpröva detaljplanen vid eventuellt antagande.

Etablering av 5 vånings flerbostadshus på denna landsbygd där närmaste grannar är jordbruksfastighet och enstaka villor i 1-2 våningar innebär inte en komplettering utan en extrem förändring av nuvarande förhållanden. Platsen klarar mindre småskalig kompletteringsbebyggelse i likartad volym och utformning som befintlig bebyggelse. Planförslaget beskriver inte heller vilket bostadsbehov och efterfrågan som invånarna har, vilket gör att det är tveksamt om förslaget är framtaget med ett socialt hållbarhetsperspektiv. Utifrån Ronneby kommuns behov av bostäder är exploateringen inte hållbar då läget och platsens förutsättningar innebär höga slutkostnader. Kollektivtrafiken i området är dessutom undermålig och har mycket låg kapacitet och turtäthet.

Den strategiska miljöbedömningen är bristfällig, adekvat professionell inventering av naturmiljön och ekosystemtjänster, flora och fauna krävs tillsammans med en kulturantikvarisk kulturmiljöbedömning. Den strategiska miljöbedömningen är kraftigt undermålig. Det är anmärkningsvärt att kommunen trots länsstyrelsens tidigare synpunkter inte tagit frågan på större allvar.

Området ligger i anslutning till småskalig landsbygd och innebär att mycket större aktsamhet utifrån riksintresset, geografiska bestämmelser behöver tas. En adekvat inventering av naturmiljön behöver ligga till grund för miljöbedömningen. Det är troligt att likartade förekomster som återfinns i intilliggande skogsområden, så som Brunnskogens naturreservat också finns här. Området har både höga friluftsförhållanden och naturvärden.

Förutsättningarna för standardförfarande gäller inte med detta som utgångspunkt då det finns ett starkt allmänintresse och det är en stor och avvikande exploatering i Blekinges kustband. Det är en orimlig hög exploateringsgrad i landskapsbilden och från kusten kommer höghusen uppe på Hästaberget- höjden att synas. Hela landskapsbilden och kulturmiljö med spår efter istiden kommer att påtagligt förändras. Bedömning av riksintresset behöver tas på större allvar och utökad dialog med länsstyrelsen krävs.

Planbeskrivningen visar en illustration utan referenspunkter i varken plankarta eller med höjddreferenser i landskapet, dock visas den främmande exploateringsgraden för landsbygden.

Kommentar:

Se samlade kommentarer till närboende längst bak i detta dokument med följande underrubriker;



- Undermåligt förarbete och utredningsplikt
- Landskapsbild
- Naturvärdesinventering
- Vilseledande illustrationer
- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.
- Huvudsyftet med planen är att möjliggöra byggande av flerbostadshus i ett attraktivt läge nära kusten.
- Aktuellt område är utpekad i bostadsförsörjningsprogrammet som nr. 5 i Ronneby tätort. I Översiktsplan Ronneby 2035, är området Ro – 01 utpekad som område för framtida tätortsutveckling.
- I översiktsplanen och i bostadsförsörjningsplanen räknas Droppemåla som en del av Ronneby stad.
- För större nybyggnads- eller omvandlingsområden upprättas vanligen en fördjupad översiktsplan (FÖP) eller ett planprogram (se 5 kap. 10§ PBL). Dessa dokument är inte juridiskt bindande, men utgör viktiga strategiska underlag som underlättar det efterkommande arbetet med att ta fram detaljplaner. I en fördjupad översiktsplan eller i ett planprogram utformas huvuddragen för gestaltningen av ett område. Dimensionering och lokalisering av vägar, kvarter/byggnader och grönområden, liksom placering av ytkrävande funktioner såsom skolor, förskolor och centrumanläggningar är sådant som ofta tas upp i dessa dokument. Även fördjupade översiktsplaner och planprogram skickas ut på samråd, så att de parter som inte tidigare har involverats i planläggning får tillfälle att studera kommunens förslag och ge synpunkter på det. Ibland hålls samrådsmöten där allmänheten ges tillfälle att diskutera förslaget med kommunala tjänstepersoner och förtroendevalda. Så har skett i detta fall och planprogrammet har sedan antagits av kommunfullmäktige.
- Se ovanstående yttrande och kommentarer från Länsstyrelsen, Blekinge Län.
- Enligt Ronneby kommuns bostadsförsörjningsprogram visar befolkningsprognosen och den scenarioanalys som genomförts båda på att det finns ett ökat framtida bostadsbehov i kommunen. Analyserna pekar på en åldrande befolkning, även om de yngsta åldersgrupperna också ökar i antal. Befolkningen förväntas öka med ca 300 personer/år fram till 2020 vilket antas medföra behov av ca 650 nya bostäder i kommunen fram till 2020. Fram till 2030 förväntas behov av ytterligare ca 450 nya bostäder.
- Nya bostäder nära kollektivtrafik gör att flera kan nyttja den och på sikt möjlighet till tätare turer med fler boende i området.
- Standardförfarandet kan tillämpas om förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen får inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan. Planområdet ligger inom det geografiska riksintresset för kustzonen enligt 4 kap 1 och 4 § i miljöbalken. Exploateringsföretag och andra ingrepp i miljön får komma till stånd endast om det kan ske på ett sätt som inte påtagligt skadar områdets natur- och kulturvärden. Fritidsbebyggelse får komma till stånd endast som kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Ägare till fastigheten Risatorp 1:17 uppfattar att svaren på inlämnad kritik inte bemötts på allvar och sannerligen inte verkat i demokratisk anda. Det är bara de närmast berörda som meddelats och inte alla de personer som skrivit under den namnlista på protester som kommunen tagit emot och som förmedlats via Mats Kyhlbäck och Hans Kyhlbäck.

En detaljplan angår i högsta grad Ronnebys kommuninnevärdare när man totalt kommer att omvandla ett småskaligt kustlandskap.

Ronnebys skärgård är tämligen begränsad till ett antal öar och de som gästar hamnarna vid Ekenäs och Karön har påtalat värdena med den originella bebyggelsen som anknyter till Brunnssepoken. Ronneby som Brunnsort borde värderas och inte exploateras på ett höggradigt sätt. När man placerar ny bebyggelse i ett område bör det smälta in i landskapet. Kommunens beskrivning att dessa flervåningskomplex på ett naturligt sätt är anpassade till området är helt absurt. Här exploateras orörd mark med stora naturvärden, skyddade växterarter och ett rikt fågel- och djurliv.

På markområdet finns unika berghällar med storslagen utsikt över skärgården. Något liknande finns inte i Ronneby tätorts närområde och där vill kommunen etablera ett flertal flerfamiljshus med okänt antal våningar. I området finns ca 38 idegranar plus ett flertal pelarenar. I planbeskrivningen anges att ett 10-tal skulle avverkas på dispens vilket är svårt att tro med tanke på väg, parkeringsytor, bostadsytor, planerade ledningar etc. I området har det setts såväl älg som rådjur och ett rikt fågelliv och iakttagande av Mnemosynefjärilen. Rekreativområdet på Bustorp 1:26 minimeras pga. den höggradiga exploateringen. Någon cykelväg, med anslutning till Ejdervägens övre del existerar inte vilken är felaktigt inritad på Detaljplan från 1971. Ejdervägen kommer inte vara en säker cykelväg pga. alla utfarter ifrån befintliga bostäder, det gäller även planerad cykelväg mot Tegelbruksvägen. Beträffande trafiksituationen är det sannolikt att de nya hushållen har en eller två bilar för transporter och att därmed trafikintensiteten ökar radikalt på Risatorpsvägen. Den smala Risanäsvägen kan svårligen svälja en betydligt ökande trafikmängd. Den var ju en gång aldrig genomfartsled. Flera hushåll vid 30-sträckan är redan drabbade av hög trafikintensitet, trafiksituationen bör gås igenom. Med den exploateringsgrad som anges blir det utan tvivel påverkan och kräver en miljökonsekvensutredning av erfaren expertis.

Vad gäller vattenkvaliteten mår Busseviken långt ifrån bra. Dagvatten utsläpp ifrån Risatorp och Droppemålaområdet har inte förbättrat situationen. Viken är mycket igenväxt pga allt tillflöde. Således ingen ideal badmiljö. Och vid kommunens brygga, som i nuläget är avstängd, är det lågt vattendjup.

Det visas ingen som helst hänsyn eller respekt för landskapets karaktär, naturvärden och befintlig småskalig byggnation. Med ett annat förhållningssätt skulle man kunna etablera en mer lågmäld och anpassad byggnation och med hänsyn bevara den unika miljön och göra den tillgänglig för Ronnebyborna. Kommunens idéer illustreras med 13 huskroppar med en höjd som varierar mellan 11 och 18 meter. Fem huskroppar om 11 - 15 m har medvetet placerats på "solbelysta hållar" och nära befintlig bebyggelse. I området har det aldrig varit fritids bebyggelse utan hela tiden varit permanentboende för torpare, stenhuggare och tegelbruksarbetare. Flera boende i området har vuxit upp här och deras bostäder har gått i släkten i generationer.



Kommentar:

Se samlade kommentarer till närboende längst bak i detta dokument med följande underrubriker;

- *Landskapsbild*
- *Naturvärdesinventering*
- *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.*
- *Namninsamlingen har inte inkommit till planärendet hos Miljö- och byggnadsförvaltningen utan till Kommunledningsförvaltningen där den har diarieförts. Den kan inte anses som ett samrådsyttrande då den inte inkommit till Miljö- och byggnadsförvaltningen inom samrådstiden.*
- *Under arbetet med att ta fram en detaljplan upprättas en fastighetsförteckning. Denna förteckning visar vilka som är sakägare i planärendet och tas inte fram av kommunen.*
- *Brunnsepoken och Ronneby som Brunnsort bedöms inte påverkas av exploateringen i Bustorp. Blekanområdet och Brunnsparken skyddas av riksintresse för kulturmiljövård. Brunnsskogen skyddas av ett kommunalt naturreservat.*
- *Det är kommunens uppfattning och intension att den nya bebyggelsen kommer att passa in i landskapet sett med ett nutida perspektiv.*
- *Bra bostäder och goda boendemiljöer är en grundläggande kvalité som påverkar såväl tillväxt som välfärd i en kommun. En viktig del av kommunens strategiska arbete är att planera för utvecklingen av bostäder.*
- *Kommunen har gjort en bedömning utifrån karta från naturvärdesinventeringen, plangränsen och naturmark att det rör sig om ca 10 idegranar. Vad beträffar djurlivet bedöms detaljplanen få mindre negativa konsekvenser för djurlivet eftersom delar av natur- och skogsmarken bevaras.*
- *Text i planbeskrivningen ang. befintlig cykelbana ändras till att planerad cykelbana ges möjlighet att ansluta till naturområdet mellan fastigheterna mellan Ejdervägen och Knipevägen.*
- *Eftersom Risatorpsvägen är en viktig länk mellan Ronneby centrum och Ekenäsområdet bedöms det av stor vikt att framkomligheten försatt blir hög. För att uppnå en god kapacitet behövs en större ombyggnad av korsningen där man även inkluderar vägen på den östra sidan av Risatorpsvägen, detta för att få ner antalet korsningar längs Risatorpsvägen.*
- *En cirkulationsplats löser kapacitetsproblemen och bidrar även till att förbättra trafiksäkerheten i korsningspunkten genom att ta bort behovet av vänstersvängar samt utgöra en naturlig hastighetsdämpande åtgärd. Den hastighetsdämpande effekten som en cirkulationsplats har bidrar till en lägre hastighet även för dem som befinner sig i korsningspunkten mot Risanäsvägen.*
- *Samtliga vägar i bostadsområdena, med infarter från Risanäsvägen, är återvändsgator vilket medför att ingen genomfartstrafik sker. Risanäsvägen kommer inte att beröras nämnvärt av exploateringen och marginellt mot vad den görs av genomfartstrafik i dagsläget.*

Ägare till fastigheten Bussemåla 1:1 anser att detaljplaneförslaget aktualiserar frågan om hur landskapsbilden påverkas, vad den omfattas av, och viken betydelse den har. Den omfattar angränsande fastigheter och landskapet som helhet. I centrum framstår Busseviken, som förenat människors verksamheter på gårdarna Risanäs, Risatorp, Bustorp, Bussemåla och Droppemåla. I historisk tid har fisket varit mycket betydelsefullt för försörjningen. Fortfarande finns vild fisk men idag handlar det främst om sportfiske, som ändå starkt bidrar till att göra skärgården attraktiv för fritids och turismverksamheter. Den landskapstypen är speciell och karaktäristisk för Blekinge. Där finns gården Bussemåla, Risatorps och Bustorps marker. Där reser sig Hästaberget som en naturlig avgränsare mot landet bortom. Dessa landområden hänger naturligt samman och bildar gemensamt Busseviken. Detta är den naturliga och kulturella helhet som än idag tilltalar de människor som känner till den och som lever här.

Enligt förslaget ska fem huskroppar placeras på bergsryggen som har höjder på mellan 20 och 30 meter över havsytan. Förutom att hela berget som sådant blir helt exploaterat så omvandlas det och förlorar helt karaktären av att vara ett berg. Det som återstår är en stor stensockel och på den planeras byggnader med upp till 18 meters nockhöjd. Sett från Långa brygga nedanför, kommer översta våningen att vara på motsvarande 15 våningars höjd. På hela Hästabergets längd och på toppen högt däröver ska en stor mängd bostäder inrymmas. Vilket påverkar landskapsbilden fundamentalt, Ronneby riskerar att förlora mycket av en värdefull resurs och detaljplaneförslaget förkastats i sin helhet.

Kommentar:

Se samlade kommentarer till närboende längst bak i detta dokument med följande underrubriker;

- Landskapsbild
- *Övriga synpunkter noteras.*

Ägare till fastigheten Risatorp 1:4 motsätter sig att bostadshus, 11-15 meter placeras så nära befintliga fastigheter som illustrationsbilden visar och att det krävs längre avstånd än de 15-20 meter enligt planförslaget. Detta på grund av direkt insyn för de boende i området.

Det uttrycks att det är viktigt att eventuell bebyggelse ska anpassas till landskapsbilden. I gällande översiktsplan och bostadsförsörjningsprogrammet för Ronneby Kommun står det att i förhållande till omgivande bebyggelse ska tillkommande bostadsbebyggelse vara flerfamiljshus och enfamiljshus i form av marklägenheter eller radhus och i planförslaget att fastigheter så höga som 11-18 meter ska få byggas, vilket de motsätter sig eftersom de anser att det inte passar in i landskapsbilden. Vid informationsmöte handlade det om bebyggelse som parhus med två plan som visades av Bo Klok. Nuvarande planförslag går emot vad som tidigare sagts.

I skissförslag för delområde 2 Bustorp samråd 2017-03-03 beräknar ni antal bostäder till cirka 130 stycken men då ingår även norra delen av områdets cirka 25 stycken bostäder, dessa



belastar ni nu Bustorp 1:26 med. Detta kommer att medföra större intrång på naturen som till exempel bilparkeringsytor, därför motsätter vi oss antalet bostäder.

Denna säregna natur med öppna berghällar och låg beväxt av tall, enebuskar och idegranar går inte att hitta i Brunnskogen så denna säregna natur bör bevaras. Nationella och regionala miljömål syftar till att bevara natur och kulturella värden på ett miljöanpassat sätt vilket huskropparna enligt planförslaget absolut inte gör. Det skrivs att områdets begränsningar innebär att bebyggelsen på grund av terrängförhållande inte placeras för tätt, ändå placeras fem stycken huskroppar på västra delen av området på minimal markyta, vilket anses medföra att det kommer för nära befintlig bebyggelse. S

De nya bostäderna skall bidra till en högre boendekvalité men hänsyn tas inte till befintliga boende. Dessa höga närliggande huskroppar, enligt landskapsanalysen bidrar till både fysiskt och psykisk ohälsa för de befintliga boende.

Kommentar:

Se samlade kommentarer till närboende längst bak i detta dokument med följande underrubriker;

- Landskapsbild
- Lokala miljömål
- Naturvärdesinventering
- *Avstånden mellan befintliga byggnader och de som är planerade är, efter noggrannare utredning om var det är lämpligast att placera ny bebyggelse, mellan 40 och 50 meters. Närmast befintlig bebyggelse där inte höjdskillnaderna är så stora medger planen en högsta nockhöjd på 11 meter. De högre husen placeras minst 50 meter från befintliga byggnader. Den nya bebyggelsen med en nockhöjd på 18 meter ligger ca 8 meter högre än befintlig bebyggelse med siktskymmande vegetation emellan vilket gör att det inte blir någon påtaglig närhet. Mellan ny och befintlig bebyggelse sparas naturmark och inom kvartersmark närmast natur är det 4 meter prickmark.*
- *Detaljplanen är flexibel och tillåter allt från villor till flerbostadshus och illustrationerna visar en maximal exploatering. Nu intresserad exploatör, Bo Klok, är intresserad av bebyggelse i två våningar.*
- *För den södra delen i skissförslaget för delområde 2 är det ca 80 bostäder som planeras av nu intresserad exploatör. Planen tillåter mer etc. Se ovan.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

Ägare till fastigheten Bustorp 1:27 lämnar en generell synpunkt på hela planförslaget och tycker hela iden, med att skapa ett höghusområde i ett kustnära, naturskönt och vackert landskap i en miljö där många privatpersoner strövar och njuter av naturen, är dålig och inte bör realiseras.

Deras fastighet är belägen mellan Ejdervägen och Risanäsvägen och menar att de inte är direkt berörda som närmaste grannar till det nya området, men befävar att landskapsbilden förändras till det sämre för befintliga fastigheter i området. Det kan komma att påverka värdet på befintliga fastigheter negativt vilket bör beaktas.



Trafiklösningen verkar OK enligt planförslaget! Enligt rykte så finns/fanns det planer på att stänga av delar av Risanäsvägen, och låta den nya vägen till det nya området förlängas och ansluta till Risanäsvägen någonstans efter Gräsandsvägen, med anledning av att Risanäsvägen ibland översvämmas. Idén var intressant med beaktande att hastigheten på Risanäsvägen är mycket hög delar av dygnet. Har idén skrotats eller har den aldrig funnits?

Förståelse finns för att fler människor vill ta del av utsikten och närheten till den vackra Bussemålaviken! Ska det trots allt byggas så är önskan att byggnaderna hålls så låga som möjligt så att intrycket i befintlig natur blir så liten som möjligt. En önskan som finns för allas trevnad, särskilt för de som berörs allra mest!

Ett önskemål finns från grannarna att om Kommunen nu bestämmer sig för att bebygga aktuellt område, skulle man då inte kunna bekosta och rusta upp befintlig kommunal brygga i Bussemålaviken?! Detta skulle leda till att området blir mer levande och att det sköts då det ser lite förfallet ut när bryggan bara ligger för fäbot och blir allt sämre osv. Hoppas verkligen kommunen beaktar detta för allas trevnad.

Kommentar:

Se samlade kommentarer till närboende längst bak i detta dokument med följande underrubriker;

- *Kommunens avstängda brygga*
- *Landskapsbild*
- *Efter rundfrågning finns det inte något som tyder på att en sådan idé har varit aktuell.*
- *Detaljplanen är flexibel och tillåter allt från villor till flerbostadshus och att illustrationerna visar en maximal exploatering. Nu intresserad exploatör, Bo Klok, är intresserad av bebyggelse i två våningar*

Ägare till fastigheten Bussemåla 1:1 vill genom sitt yttrande leverera skarp men konstruktiv kritik gällande planförslagets beredande, dess gestaltning, dess förankring hos sakintressenterna, dess motivation, dess avsaknad av alternativ, och dess naiva syn på miljöpåverkan. Dessa punkter riktas i huvudsak mot planförslagets förändrade skrivning, igenom planprocessens progression, där den maximalt tillåtna hushöjden har ändrats från "två våningar" till "två till fem våningar". Denna förändrade skrivning är försåtlig på så sätt att två små ord döljer en överväldigande förändring i traktens karaktär, som omöjligt kan accepteras av sakintressenterna.

Underlåtelser att ha förankrat denna förändring hos sakintressenterna strider mot den europeiska landskapskonventionen (ECI), istället har en enskild politikers "vision" fått styra planförslagets gestaltning vilket är mycket allvarligt, speciellt för att visionen saknar logik.

Ett annat försåt är den minimalistiska hållningen till den lagstiftning som styr graden av kommunikation och miljökonsekvensutredning. Då denna lagstiftning inte kan antas vara allmänt känd bland sakintressenterna, så kan den användas för att dölja planförslagets verkliga effekter. Det allmänna intrycket är att planförslagets effekter på sin omgivning har utretts på en skala som inte alls motsvarar ett så stort ingrepp i Bussetraktens kultur- och naturmiljö.



Dessa effekter bör bedömas enligt ECI, under tillämpande av landskapsperspektivets principer. Inget av detta syns hos aktörerna eller i det dom har producerat vilket anses vara mycket allvarligt.

På samma enkla sätt som planförslagets skrivning om högsta tillåtna hushöjd har förändrats från den ena versionen till den andra, så kan det mesta av den kritik som detta ger upphov till avskrivas helt enkelt genom att skrivningen "två till fem våningar" återställs till det ursprungliga "två våningar" och kräver att Ronneby kommuns miljö- och byggnadsnämnd återställer denna skrivning.

En planprocess som avser en så stor förändring i en stadsnära landsbygd som Bustorp 1:26, och som föranleder allvarlig kritik så som framställs i denna skrivelse, äger ett stort allmänintresse. Detta innefattar kvaliteter som bedöms vara relevanta för en vetenskaplig fallstudie gällande planprocessers generella genomförande. Eftersom en av författarna är aktiv forskare vid Sveriges lantbruksuniversitet så kommer vi att föreslå en sådan fallstudie, så som indikeras i texten nedan, att utföras vid institutionen för stad och land vid SIU Ultuna (Sol). Detta förslag till fallstudie kommer att kommuniceras med Sol under vecka 10, år 2020. Om det uppstår behov av att överklaga detaljplanen Bustorp 1:26, så kommer resultatet av denna eventuella fallstudie att användas i överklagan. En sådan eventuell överklagan kommer att omfatta en prövning av "huruvida detaljplanen strider mot någon rättsregel som framgår av de omständigheter som beskrivs i föreliggande skrivelse", såväl som en prövning av "huruvida detaljplanen har förberetts på ett lagligt sätt". I första hand kommer en sådan eventuell överklagan att ställas till Sveriges mark- och miljödomstol, i andra hand till EU-domstolen. Som bilagor till denna skrivelse lämnas dels Bilaga 1: Landskapsperspektiv- hur gör det skillnad? och dessutom Bilaga 2: Synpunkter på ny översiktsplan för Ronneby kommun, Bussemåla 2017-06-25, dnr 2014/649. I den förstnämnda bilagan förklaras kortfattat principerna bakom den europeiska landskapskonventionen ELC, och i den andra förklaras hur Bussemåla gård ser på den översiktsplanering som föregick detaljplanen Bustorp 1:26. I den sistnämnda bilagan tillämpas landskapsperspektivets principer i praktiken, vilket är ägnat att kontrastera mot Ronneby kommuns metoder i den planprocess som granskas i föreliggande skrift. Om man läser denna sistnämnda bilaga så kan det vara värt att veta att Bussemåla gård är den sista stora privata markägaren i Hästabergets närhet, granne till Bustorp och med marker som stäcker ända ner mot Ronneby hamn. Därmed representerar författarna av denna skrivelse en av de mest betydelsefulla sakintressenterna i relation till planförslaget Bustorp 1:26.

Kommentar:

Se samlade kommentarer till närboende längst bak i detta dokument med följande underrubriker;

- *Undermåligt förarbete och utredningsplikt*
- *Landskapsbild*
- *Naturvärdesinventering*
- *Nockhöjd*
- *Vilseledande illustrationer*
- *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.*
- *Lokala miljömål*



- *Myndighetsbeslut kan inte fattas med stöd av konventionen, utan dess krav på skydd, planering och förvaltning tillämpas genom de lagar och det regelverk som gäller i Sverige. Även om konventionen inte är en lag så kan den utgöra en grund för att påverka tolkningen av de gällande bestämmelserna och därmed potentiellt påverka rättspraxis. Det kommunala planmonopolet är en av de viktigaste förutsättningarna för den kommunala självstyrelsen i Sverige. Planmonopolet innebär att kommunen bestämmer hur mark skall användas och bebyggas inom kommunen. Kommunerna ansvarar för planläggningen av mark- och vattenområden inom sina geografiska gränser. Det är endast kommunen som har befogenhet att anta planer och bestämma om planläggning ska komma till stånd eller inte.*
- *Plan- och bygglagen styr kommunernas fysiska planering. Det finns tre typer av kommunala fysiska planer: översiktsplaner, detaljplaner och områdesbestämmelser. Detaljplaner upprättas i allmänhet när det ska byggas nytt i en tätort eller annan sammanhållen bebyggelse. I arbetet med att ta fram ett förslag till en detaljplan kan i de flesta fall ett standardförfarande tillämpas. Vilket är det förfarande som använd i framtagandet av detaljplan för Bustorp 1:26 m.fl. enligt beslut i Miljö- och byggnadsnämnden. Förfarandet kan tillämpas när vissa villkor är uppfyllda, bland annat ska planförslaget vara förenligt med översiktsplanen. Förfarandet består av samråd, underrättelse, granskning, granskningsutlåtande och antagande innan planen kan vinna laga kraft. Kommunikation med berörda sakägare har skett enligt planprocessen.*
- *Det är kommunens vilja att bebygga området och bedömningen är att planförslaget är lämpligt.*
- *Övriga kommentarer noteras.*

Ägare till fastigheten Bussemåla 1:1 ger en historisk beskrivning av Ronneby utveckling sedan 50-talet. För ca 50 år sedan förändrades stadsbilden i Ronneby. I Ronneby byggdes det två EPA-varuhus och två Domus och det revs av bara farten. Nu bara 50 år senare står lokalerna (Gallerian) nästan tomma och varuhusen etableras i Viggensområdet utanför centrum och längs med infartsleden "Karlshamnsvägen. De väl bevarade kvarteren vid kyrkan som idag är fina besöksmål för både Ronnebybor och turister. Kyrkogatan som betraktades som "slum" i slutet av -60 talet är idag en av centrums finaste adresser.

Men nu är detta glömt och politikerna tar nya tag för att exploatera andra delar av Ronneby. Hästabergget är ett vackert område med berghällar och naturskog som ligger i Bustorp intill Busseviken och är det kustlandskap som ligger närmast centrum. Naturligtvis attraktivt som bostadsområde. Men en exploatering är för evigt. Det går inte att återskapa berg som sprängs bort. Detta kustlandskap är lika värdefullt att bevara för framtiden som kvarteret Bergslagen, Brunnsparken, Södra Brunnskogen och skärgården med pärlan Karön. Alla borde förstå att detta är en helhet som bör skyddas och bevaras för framtiden. Området ingår i ARK56 som har utsetts av UNESCO för sina unika natur- och kulturvärden. De oexploaterade begränsade delarna av kustlandskapet som ligger närmast Ronneby centrum måste skyddas. En exploatering är oåterkallelig och borde stämma till ödmjukhet och eftertanke, och varför utreds inte alternativa placeringar av flerbostadshus som inte stör kustlandskapet?



Kommentar:

Se samlade kommentarer till närboende längst bak i detta dokument med följande underrubriker;

- Landskapsbild
- Naturvärdesinventering
- *Aktuellt område är utpekad i Översiktsplan Ronneby 2035, Ro – 01 som område för framtida tätortsutveckling. I översiktsplanen har en avvägning gjorts mellan grönområden och områden för ny bebyggelse. ARK56 är ett nätverk av leder för kajak, båt, cykling och vandring som tar dig genom biosfärområdet Blekinge Arkipelag. Kommunens bedömning är att aktuell detaljplan inte påverkar arkipelagens syfte utan bidrar med nya upplevelser och variation till den bebyggelse som finns i dag.*
- *Övriga synpunkter noteras.*

Hyllebäret 25, Påtorp anser att Ronneby kommuns stora dragplåster för turismen är enligt hans mening den vackra kustvägen mellan Ronneby och Järnavik. Varje sommar uppskattas den unika vägen och vackra naturen av tusentals bil, veteranbil, motorcykel och cykelturister. Vid granskning av detaljplanen kan det konstateras att det ges tillstånd för byggnation med nockhöjd upp till 18 meter på ett berg som är nästan 30 meter över havet, vilket innebär att det kan bli flerfamiljshus som sträcker sig nästan 50 meter över havet. Ronneby kommun kommer att förfula den vackra kuststräckan. I planbeskrivningen skriver man bl.a. att planen tar tillvara på landskapsbilden och anpassar ny bebyggelse utefter denna vilket är direkt felaktigt.

Kommentar:

Se samlade kommentarer till närboende längst bak i detta dokument med följande underrubriker;

- Landskapsbild
- *Övriga kommentarer noteras.*

Samlade kommentarer till närboende

- Kommunens avstängda brygga
- Undermåligt förarbete och utredningsplikt
- Landskapsbild
- Naturvärdesinventering
- Nockhöjd
- Vilseledande illustrationer
- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning.
- Lokala miljömål
- Dagvatten



Kommunens avstängda brygga

Bryggan ligger utanför aktuell detaljplan. Kommunen noterar dock synpunkterna.

Undermåligt förarbete och utredningsplikt

Enligt Ronneby kommuns bostadsförsörjningsprogram visar befolkningsprognosen och den scenarioanalys som genomförts båda på att det finns ett ökat framtida bostadsbehov i kommunen. Analyserna pekar på en åldrande befolkning, även om de yngsta åldersgrupperna också ökar i antal. Befolkningen förväntas öka med ca 300 personer/år fram till 2020 vilket antas medföra behov av ca 650 nya bostäder i kommunen fram till 2020. Fram till 2030 förväntas behov av ytterligare ca 450 nya bostäder.

Bra bostäder och goda boendemiljöer är en grundläggande kvalité som påverkar såväl tillväxt som välfärd i en kommun. En viktig del av kommunens strategiska arbete är att planera för utvecklingen av bostäder. Planeringen skapar förutsättningar för att kunna uppnå önskat byggande genom tydlig, effektiv och genomtänkt markanvändning. För att detta ska kunna uppnås behövs en god planberedskap. Fysisk planering sker genom översiktsplan, detaljplan och områdesbestämmelser. En översiktsplan ger vägledning om hur den byggda miljön ska utvecklas strategiskt och hur kommunen avser att tillgodose det långsiktiga behovet. Detaljplaner anger markanvändningen och är juridiskt bindande.

Området är utpekade i översiktsplanen Ronneby 2035 som ett område för framtida tätortsutveckling, Ro – 01. Avvägning mellan olika användningar är gjorda i översiktsplanen. Fördjupade studier har gjorts kring hur den traditionella småhusplaneringen kan kompletteras med en högre exploateringsgrad med inslag av bostadsbebyggelse med lägenheter och eventuellt centrumfunktioner. Översiktsplanen vann laga kraft 2018-07-23. Planprogram för bostäder och förskola i Risatorp, Bustorp och Droppemåla vann laga kraft 2017-10-31.

Landskapsbild

Kustbygden innefattar inte bara de bördiga dalgångarna. Närmast kusten får landskapet nästan samma småskalighet som uppe i mellanbygden. Dalgångarna i kustbygden är oftast smala och ingår i ett mönster uppbyggt som ett sprickdalslandskap där varje dalgång har höjdparter både åt väster och åt öster. Åtskilliga sprickdalar med höjdryggar går i nordsydlig riktning vilket ger landskapet ett starkt grunddrag. Sprickdalen från Söderbro till Bussemåla börjar urbant men i mötet med havet är det jordbrukslandskapet som talar. Hästabergget är en avdelare i landskapet och viktigt för traktens karaktär.

Som förstärkning till detta utgår planeringen från landskapets topografi med både höjder och låglänta områden. Höjdskillnaderna i terrängen nyttjas för att tillkommande bebyggelse ska ansluta och förstärka landskapets form. Denna princip avser så väl flerbostadshus som enbostadshus. Från havet sett kommer siluetten av berget att än tydligare framstå.



Hästabergets olika höjder blir fortsatt läsbara genom placering och höjdsättning med lägre byggnader i de låglänta områdena där kontakten med befintlig bebyggelse är störst och högre bebyggelse på de högre delarna där kontakten med befintlig bebyggelse inte är lika påtaglig. Avstånden mellan befintlig bebyggelse och ny bebyggelse är mellan 40 och 50 meters avstånd med naturmark med siktskyddande vegetation som avgränsning mot befintlig bebyggelse.

Naturvärdesinventering

I samband med planarbetet har en naturvärdesinventering genomförts i området. Naturvärden i området består främst av äldre ädellövskog, död ved, öppna hällar samt strukturer som lodytor, stenmurar och skrevor. Dessa miljöer och strukturer utgör livsmiljöer för flera relativt vanliga naturvårdsarter samt potentiella livsmiljöer för kräldjur.

Vid exploatering av området rekommenderas att en grön korridor av ädellövskog sparas i den norra delen av inventeringsområdet, som domineras av ädellövskog i brant. Det bedöms som betydelsefullt att behålla en sammanhängande skogsmiljö, i form av en korridor, mellan naturreservatet i öst och skogsområdena i väst. Detta tillgodoses i planen.

Under naturvärdesinventeringen noterades inga rödlistade arter men fridlysta arter som b.la. blåsippan och idegran förekommer på flera ställen i inventeringsområdet. Viss avverkning av idegran inom kvartermark kommer att ske genom dispens från Länsstyrelsen i Blekinge.

Naturmiljön kan i vissa delar berikas vid anläggandet av öppna dagvattenlösningar vilket främjar flertalet djur- och växtarter. Planområdet gränsar till det kommunala naturintresset Södra Brunnsskogen.

Nockhöjd

Detaljplanen är flexibel och tillåter allt från villor till flerbostadshus.

Illustrationerna visar en maximal exploatering. Nu intresserad exploatör, Bo Klok, är intresserad av bebyggelse i två våningar. I samrådet var nockhöjden 15 m för hela planen. Efter samrådet har nockhöjderna differentierats. Höjdsättning har nu lägre byggnader i de låglänta områdena på höjden där kontakten med befintlig bebyggelse är störst och högre bebyggelse på de högre delarna där kontakten med befintlig bebyggelse inte är lika påtaglig. Höjdsättningen avser också att följa landskapets karaktär.

Vilseledande illustrationer

Detaljplanen tillåter nockhöjder från 11 till 18 meter. Bilden på sidan 17 är en illustration som visar en enkel bild på hur landskapet kan komma att se ut om detaljplanen byggs ut till fullo och skalan den visar är byggnadernas förhållande till varandra vad gäller höjd. Illustrationen är en möjlighet, men planen är flexibel och tillåter allt från villor till flerbostadshus. Nuvarande exploatör tittar på tvåvåningsbebyggelse såsom den på bilden.



Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning och miljökonsekvensbeskrivning

Gällande lagstiftning innebär att kommunen ska bedöma om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, i en så kallad undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning. Om kommunen i undersökningen kommer fram till att ett genomförande av planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras. I en miljöbedömning ingår att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

För detta projekt har en undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning genomförts och samrått med Länsstyrelsen som är överens med kommunen om beslutet att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas.

Lokala miljömål

Lokala miljömål uppnås genom att installation av solel och solvärme för bostäder främjas. Vidare bidrar planen till ökad tillgänglighet för att gå, cykla eller åka kollektivt. Dagvatten ses som en resurs och det lokala omhändertagandet av dagvatten har ökat. De ekologiska aspekterna beaktas vid kommunala beslut.

Dagvatten

Avrinning sker från höjdpaltån ner mot naturområden och bostadsområdet söder om. Det finns två naturliga avrinningsstråk i området. Huvudsakligen rinner vattnet norrut mot en hage och befintligt dike som ansluter till befintlig ledning. Ledningen är hårt belastad. Dagvattnet leds sedan till recipienten Ronnebyfjärden, del av Södra Östersjön.

Baserat på ett 10-årsregn, 10 minuters varaktighet och en klimatkfaktor på 1,25 för framtida förhållanden så ökar flödet från 760 l/s till 977 l/s för hela området. För att befintlig bebyggelse söder om området inte ska påverkas negativt av exploateringen föreslås att hårdgjorda ytor avvattnas norrut. Dagvattnet ska fördröjas och renas innan det når ledningsnätet. Erfordrad magasinvolym för flödet norrut är 449 m³, antaget att man får släppa 1,5 l/s, ha till ledningsnätet. Fördröjning och rening sker i form av två dagvattendammar som i första hand placeras intill bebyggelse. Området kommer att ingå i verksamhetsområde för spillvatten, dagvatten och dricksvatten och Miljöteknik kommer att bygga ut samtliga vattentjänster till området.

VA-ledningarna förläggs lämpligen i den föreslagna lokalgatan. Samråd mellan Miljöteknik och exploitören kommer att ske för att säkerställa omhändertagandet av dagvattnet.



SAMMANFATTNING:

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

Plankarta

- *Svängradien vid Bustorp 1:47 utökas*

Planbeskrivning

- *Redaktionella ändringar*
- *Planbeskrivningen uppdateras med information om postutdelning.*
- *Planbeskrivningen ändras ang. befintlig cykelbana till att planerad cykelbana ges möjlighet att ansluta till naturområdet mellan fastigheterna på Ejdervägen och Knipevägen.*
- *Planbeskrivningen uppdateras med information från naturvärdesinventeringen.*
- *Planbeskrivningen uppdateras med fördjupad text ang. landskapsbild*

Ronneby 2020-04-07

Karin Svensson
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt