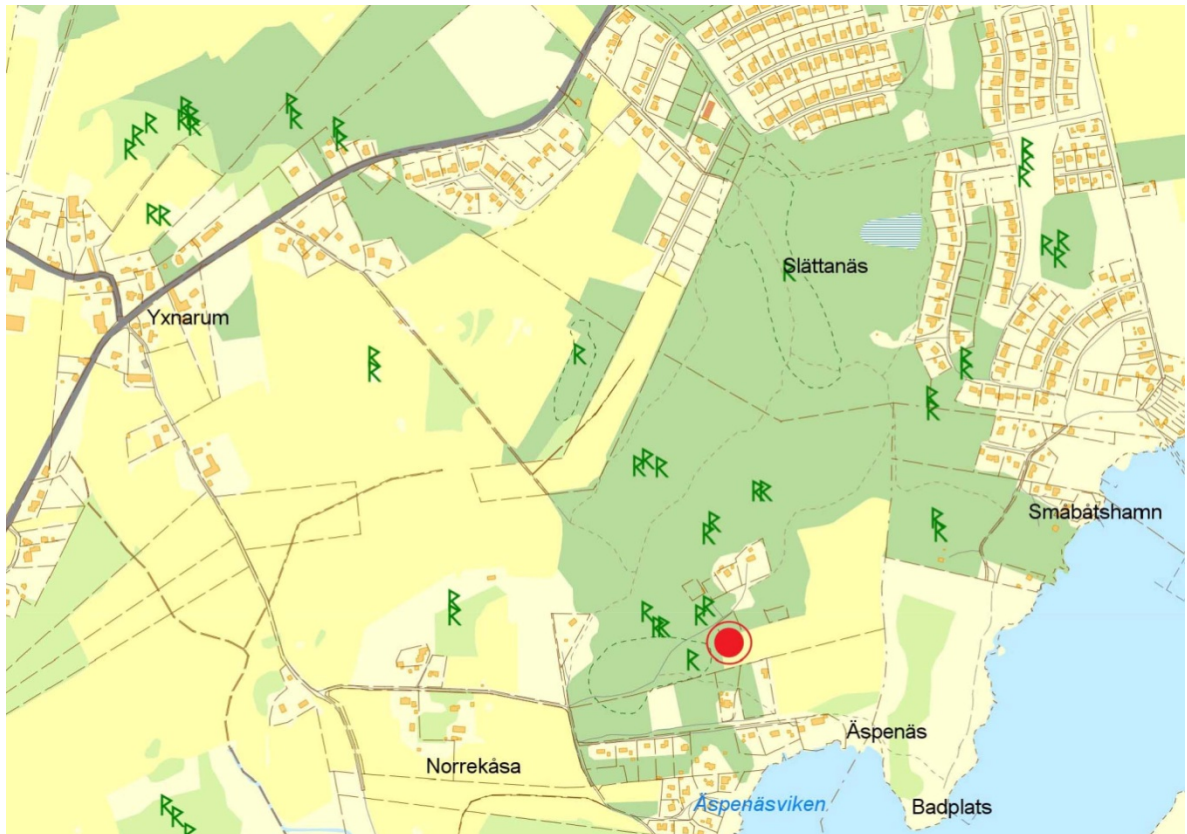


Detaljplan för Yxnarum 21:1 samt 7:9 m fl Ronneby kommun Blekinge län



PLANBESKRIVNING 2020-01-03

HANDLINGAR

Plankarta
Illustration
Planbeskrivning
Behovsbedömning
Fastighetsförteckning
Dagvattenutredning
Trafikutredning
Bullerutredning
Översiktlig geoteknisk utredning

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att i enlighet med Plan- och bygglagen möjliggöra skapandet av 28 stycken nya tomter för boende och rekreation.

PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet ligger i Norrkåsa, söder om Listerby, mellan Yxnarum och Slättanäs.
Areal	Arealen uppgår till ca 11,5 Ha
Markägo- förhållanden	Marken är i sin helhet privatägd. Berörda fastigheter är Yxnarum 21:1 samt 7:9 och 21:8.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan	Översiktsplanen, antagen 2018, anger kustnära bostäder både i och utanför samhället som önskvärt, för att utöka underlaget för bibehållande och utveckling av befintlig service.
Detaljplan	Området är inte tidigare detaljplanelagt.
Miljöbedömning	Gällande lagstiftning innebär att kommunen ska bedöma om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, en s.k. behovsbedömning. Om kommunen i behovsbedömningen bedömer att genomförandet 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 behovsbedömning genomförts och kommunens ställningstagande är att planens genomförande ej kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas.

Planen bedöms inte medföra att uppfyllandet av miljökvalitetsnormer försvåras.

Miljömål

Kommunfullmäktige antog nya miljömål för Ronneby Kommun 2017-06-21. Nu gällande styrdokument *Miljöprogram för Ronneby Kommun 2017 - 2020* anger 15 prioriterade miljömål. Av dessa bidrar denna detaljplan till måluppfyllelse för följande delar av de lokala miljömålen:

Begränsad klimatpåverkan

Genom att ge fysiska förutsättningar för installation av solex och solvärme.

Tillgänglighet för att gå och cykla.

Gifrfri miljö

Genom krav på lokal dagvattenhantering inom området.

God bebyggd miljö

Befintlig karaktär med relativt stora tomter och gles bebyggelse samlad i små kluster, bibehålles.

Ingen övergödning

Detaljplanen kommer att omfattas av lag om allmänna vattentjänster, vilket betyder att ansvaret för att förse fastigheterna med vatten och avlopp vilar på kommunen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och Natur

Området ligger inom kustzonen enligt Miljöbalken § 4:4. Den föreslagna bebyggelsen skall ses som kompletteringar till den befintliga bebyggelsen.

Planområdet består huvudsakligen av betesmark och snårskog. Hela området sluttar måttligt ner mot Torafjärden. Området ligger ovanför strandskyddslinjen.

I norra delen finns högre blandskog. Befintliga stenmurar inringar till stor del den sammanhängande betesmarken mitt i området som ger området sin öppna karaktär. Dessa betesområden kommer att bevaras i sin helhet och kommer inte att ligga på byggbar mark. Ängarna ner mot Torafjärden och den där belägna befintliga bebyggelsen, skall också behållas. Endast den norra delen mot betesmarken ovan den befintliga bebyggelsen mot väster är tänkt att bebyggas. Befintliga stenmurar kommer inte att beröras av planförslaget.

Området gränsar till ängs- och hagmark (inventering gjord av Länsstyrelsen) och till ett ekologiskt känsligt område. Planen bedöms inte påverka ekologiskt känsliga områden i grannskapet.

Vidare gränsar området till riksintresse för friluftsliv. Vägarna inom området används även som motions- och promenadslingsor av allmänheten. Planförslaget innebär inga inskränkningar i detta utan utökar tillgängligheten med tillkommande vägsträckor och möjligheter till gång- och cykelstigar.

Geoteknik

Grundförhållanden på de delar inom planområdet som är tänkta att bebyggas är till övervägande del morän på lerbotten. I samband med ledningsdragningsarbeten 2013 fick man god detaljkännedom om de lokala grundläggningsförutsättningarna.

En geoteknisk undersökning har utförts 2017 i planområdets sydöstra del. Denna visade att de geotekniska förhållandena för planerad bebyggelse, villor och infartsväg, är goda. Även eventuell uppfyllning av området med hänsyn till framtida havsnivåhöjningar kan utföras utan förstärkningsåtgärder efter borttagning av mullhaltig ytjord. (WSP, Översiktlig geoteknisk utredning för del av detaljplan Yxnarum 21:1 m.fl., 19.05.2017). Enligt SGU: s jordartskarta kan man utläsa att det område som inte var med i markundersökningen, består av moränjord med inslag av berg strax norr om planerad bebyggelse. De geotekniska förhållandena för lokal infiltration av dagvatten bedöms därför som goda.

Ur radonsynpunkt klassas marken inom planområdet som normalriskområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar som berörs finns inom området. Inga spår efter fornlämningar upptäcktes vid ledningsdragningsarbetena 2013. Skulle fynd påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen.

Bebyggelse

Planområdet är obebyggt. Befintlig omkringliggande bebyggelse består av friliggande villor och fritidshus med stor variation i storlek och utformning. De ligger i en klunga norr om planområdet, samt i rad, längst vägen söder om området.

Den nya bebyggelsen skall ansluta till befintlig i anslutande område, avseende gruppering, tomtstorlekar och skala. För att området skall behålla sin brokiga karaktär bör man inte låsa höjder och ytor för mycket. Man bör också ta höjd för vad framtida krav och teknik kan innebära för byggnadsutformningen.

Kommunens inriktning är en exploateringsgrad på 20 %, dock med en BYA på max 200 - 250 kvm.

Maximal byggnadshöjd sätts till 6 meter för att möjliggöra byggnation i två våningar.

Minsta storlek för nybildade fastigheter får inte understiga 1000 kvm.

Huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Garage/carport med in- och utfart riktad direkt mot gatan får ej placeras närmre fastighetsgränsen mot gata än 6 m.

Klimatanpassning

Med hänvisning till Länsstyrelsens rapport *Framtida högvatten – Scenarier för havsnivå och översvämningsområden i Blekinge år 2100* (rapport 2012:11) måste särskild hänsyn tas till dels var man bygger och dels till hur man grundlägger kommande bebyggelse. Det räcker att grundvatten eller översvämningsvatten tränger igenom grundläggningens dränerande och kapillärbrytande skikt vid ett enstaka tillfälle för att en byggnad ska fuktskadas. Enligt rapporten är den högsta högvattennivån som observerats vid Kungsholm Fort + 133 cm (i höjdsystem RH70).

Länsstyrelsen har tagit fram riktlinjer som innehåller säkerhetsnivåer för byggande i låglänta områden. Riktlinjerna utgår i huvudsak från en planeringshorisont till år 2100 och det gör den här detaljplanen också. Det innebär att nya bostäder ska klara av en havsnivåhöjning upp till +

3 m (RH2000).

För att säkerställa det lägst liggande tomtområdet i sydost skal marken terrasseras till en minimihöjd på +3,0m (RH2000) och avslutas med en svag slänt före gränsen till det strandskyddade området. Byggnadernas lägsta + höjd för färdigt golv får inte ligga lägre än +3,2m (RH2000) Byggnaderna får inte heller ha källare. På detta sätt bedöms strandskyddsområdet inte påverkas negativt och säkerhetsnivåerna på den byggbara marken hållas.



Område som påverkas av en havsnivåhöjning på 1,2 respektive 3 meter över havsnivån.

Service

Förskolor, grundskola klass 1 - 6 och bibliotek finns i Listerby. Där finns även bensinstation, jourbutik och lunchrestaurang. Livsmedelsbutik finns i Johannishus. Småbåtshamn och badplats finns i Slättanäs söder om Listerby. Närmsta busshållplats (Regiontrafiken) finns vid Yxhultskorset, ca 1 kilometer från planområdets västra gräns

Gatumark

En trafikutredning samt därtill samordnad dagvattenutredning är framtagen. (Bilagor Landskapsgruppen Göteborg 2018.07.11 respektive Landskapsgruppen Öresund 2019.11.07) Alternativet med angöring till planområdet från Sörkåsavägen via Norrkåsavägen förordas före alternativet via Slättanäsvägen.

De låga trafikflödena på Norrkåsavägen/Sörkåsavägen, att färre kommer att störas och att orörd mark sparas, gör att detta alternativ förordas som koppling till planområdet för biltrafik. I framtida planering bör man se till att en koppling för gång- och cykelväg säkerställs mellan planområdet och Slättanäsvägen.

Angöring kommer att ske via Norrkåsavägen som går in i området från väster. Framtida kompletterande angöring kan ske från Slättanäs till områdets nordöstra del.

Vägområdet fram till detaljplaneområdets två anslutningar förvaltas av Yxnarum Vägsamfällighetsförening. Inom detaljplaneområdet finns befintliga vägar som sköts av respektive markägare. Markägarna skall även stå för uppförande av tillkommande vägar inom detaljplanen. Överenskommelser mellan vägsamfällighetsföreningen och markägarna regleras genom skriftligt avtal.

Omgivningsbuller

En översiktlig vägbullerberäkning är gjord enligt metod 1 och 2 i Boverkets broschyr "Hur mycket bullrar vägtrafiken". Slutsatsen blir att inget problem med trafikbuller kan förutsättas med den exploateringsgrad som planförslaget innebär. Sannolikheten för ökat vägbuller i framtiden är låg. Dels på grund av ökade miljökrav på nya fordon och dels på att en eventuell framtida ökad exploatering inte kan ske utan myndighetsgodkännande. Det kan också nämnas att detaljplanen påbörjades före 2015, då andra regler gällde.

Vatten och avlopp

Detaljplaneområdet omfattas av lag om allmänna vattentjänster vilket betyder att ansvaret för att förse fastigheterna med vatten och avlopp vilar på kommunen.

Dagvatten skall hanteras enligt PBL:s krav om omhändertagande inom den egna tomtgränsen. Kommunen har inga dagvattenledningar i närhet av planområdet.

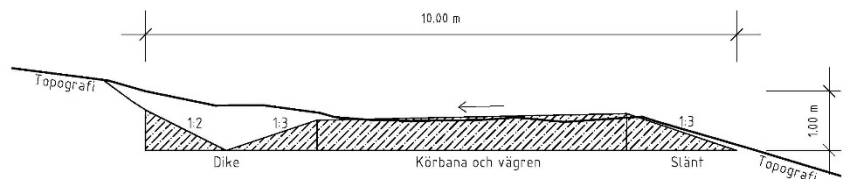
Idag finns inom området kommunalt vatten i två olika system samt en föreningsägd tryckavloppsanläggning som kommunen kommer att överta. Utökning av avloppsanläggningen kommer att ske i kommunal regi.

Energiförsörjning och kommunteknisk försörjning skall uppföras så att systemen fungerar vid en översvämning upp till +3,0 (RH2000)

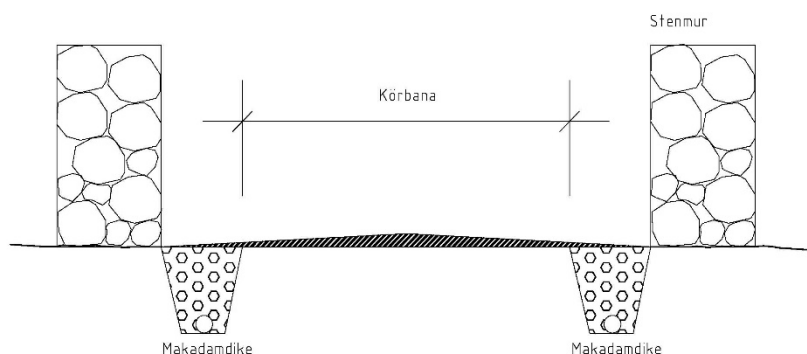
En dagvattenutredning har tagits fram. (Landskapsgruppen Öresund 2019.11.07)

Dagvattnet inom fastigheterna kommer att tas om hand genom uppsamling i dike och infiltration till grundvattnet. Då den tillkommande bebyggelsen förväntas föra med sig en mindre mängd föroreningar kommer diken att behöva utformas som så kallade ”bio-diken”, i syfte att uppnå en lättare rening av dagvattnet.

Genom att anlägga diken utmed fastighetsgränserna kan dagvatten tas om hand även vid 50 % hårdgjorda fastigheter. Att föreskriva planspecifika begränsningar till under 50 % hårdgjort är att rekommendera om en grönare och mer pastoral upplevelse av platsen är önskvärt. Därför kommer procenttalet att sättas till 40% i större delen av området. Endast de minsta tomterna kommer att tillåtas ha 50% hårdgjord yta.



Vägarna inom planområdet avvattnas genom anläggandet av bio-diken utmed vägslänterna. Lösningen vid biotopskyddade stenmurar blir att avleda dagvattnet med hjälp av dräneringsledningar i makadambädd och släppa ut dagvattnet i ett öppet dike där utrymmet tillåter.



Befintlig bebyggelse och Äspenäsvisken påverkas inte negativt av planförslagets genomförande, om vägar och fastighetsgränser förses med bio-diken som samlar upp och infiltrerar dagvattnet till grundvattnet.

Fjärrvärme finns inte utbyggt i närhet av området och därför kan inte de nya fastigheterna anslutas till fjärrvärmenätet.

Området har goda förutsättningar för användning av uppvärmningslösningar med solenergi eller andra miljövänliga alternativ.

Området kommer att omfattas av det fastighetsnära insamlingssystemet ”fyrack”.

I slutet på varje lokalgata kommer en vändzon med total diameter 21 m att anläggas, för att renhållningsfordonet inte ska behöva backa.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen hanteras enligt reglerna för normalt planförfarande. Planprocessen beräknas kunna följa nedanstående tidplan.

Godkänd för samråd i Miljö- och byggnadsnämnden oktober 2017.

Samrådsutställning november-december 2017.

Granskning januari-februari 2019.

Beslut om antagande januari 2020.

Laga kraft ca 4 veckor efter antagande, under förutsättning att detaljplanen inte överklagas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning och huvudmannas- skap

Huvudmannaskap för allmän plats är enskilt. Anledningen till detta är att marken redan idag ägs och sköts enskilt och att det är brukligt i området. Genomförandet av planförslaget på kvartersmark ligger på exploatörens ansvar, med undantag för teknisk anläggning (transformatorstation) som genomförs av anläggningens huvudman.

Allmän plats

Exploatörerna ansvara för och bekostar åtgärder på allmän plats såsom lokalgator, vändplatser och avvattningsdiken.

Kvartersmark

Dagvatten skall hanteras inom kvartersmark. Vattnet skall tagas om hand och fördröjas innan det släpps vidare för avrinning.

Exploatörerna ansvarar och bekostar terrassering av marken på det lägst liggande tomtområdet i sydost, för att säkerställa en minimihöjd på +3,0m (RH2000).

Bygg- och marklov skall sökas av respektive fastighetsägare hos Miljö- och byggnadsförvaltningen, Ronneby kommun

Anläggningar för vatten, avlopp, el och fiber inom detaljplaneområdet skall säkerställas med servitut, ledningsrätt eller gemensamhetsanläggning.

Avtal

Avtal avseende utökning och förbättringar av mötesplatser på tillfartsvägen till planområdet har träffats mellan Yxnarum Vägsamfällighetsförening och exploatörerna.

Markupplåtelseavtal med Ronneby Energi skall upprättas för erforderliga transformatorstationer inom planområdet

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR OCH KONSEKVENSER

Ägoförhållande

Planområdet utgörs av fastigheterna Yxnarum 7:9, 21:1 och 21:8. Marken är i sin helhet i privat ägo. Ägandeförhållandena är enligt fastighetsförteckning.

Fastighetsbildning

Genom detaljplanen skapas nya byggrätter vilket innebär att 28 stycken nya tomter kan bildas genom avstyckning från fastigheterna Yxnarum 21:1 och 7:9. Detta är exemplifierat i illustrationsplanen. En tidigare avstyckad obebyggd tomt finns inom planområdet.

Kostnaden för fastighetsbildning regleras mellan köpare och säljare i köpeavtal. Ansökan och kostnad för fastighetsbildning åligger exploatörerna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planändringen bekostas av exploatörerna genom ett särskilt planavtal. Planavgift i samband med bygglov utgår inte för den bebyggelse vilken medges enligt detaljplanen.

ÖVRIGA FRÅGOR

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utformats av arkitekt SAR/MSA Mats Lindström, bredgatan arkitekter ab. Kommunens handläggare planarkitekt Karin Svensson.

2020-01-03

Mats Lindström
Arkitekt SAR/MSA

Helena Revelj
Stadsarkitekt