

Detaljplan för Ronneby 22:1 m.fl. (Viggen norra etapp 1) Ronneby kommun, Blekinge län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplaneförslaget, upprättat 2024-04-11 har varit utställt för granskning under tiden 2024-10-18 till och med 2024-11-08. Myndigheter och berörda fastighetsägare med flera har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanehandlingarna fanns under granskningstiden tillgängliga i Stadshusets entréhall, på kommunens webbplats och på Ronneby stadsbibliotek. Planförslaget annonserades i lokaltidningarna 2024-10-17.

Yttranden har inkommit från **Enheten för hållbarhet, kvalitet och överförmyndare, E.ON Energidistribution AB, Försvarsmakten, Lantmäteriet, Mark- och exploateringsenheten, Miljö- och byggnadsnämnden, PostNord och Trafikverket.**

Enheten för hållbarhet, kvalitet och överförmyndare, E.ON Energidistribution AB, Försvarsmakten, Mark- och exploateringsenheten, Miljö- och byggnadsnämnden och Trafikverket har inget att erinra mot planförslaget.

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

Länsstyrelsen Blekinge län

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses.

Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande med dnr 402-2764-2024, daterat den 2024-06-18.

Syftet med detaljplanen

Planens syfte är att i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) reglera markens användning för handel och verksamheter och möjliggöra fastighetsreglering inom kvarteret Aspiranten för den befintliga Gripenvägen.

Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter – prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen har inget att tillägga i fråga om hur planförslaget tillgodoser statliga eller andra allmänna intressen och bedömer, med hänsyn till prövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL och nu kända förhållanden, att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas.

Översvämningsrisk

Dagvattenutredningen använder sig av klimatfaktor på 1,2, vilket är tillräckligt för att ta hänsyn till framtida klimatförändringar.

Kommunens skyfallskartering visar att översvämningsrisken i området är låg och att ett 100-årsregn kan hanteras genom dagvattendiken. För kommande planer i området behöver kommunen antingen redovisa metoden för karteringen i planhandlingen alternativt skicka med karteringen som en bilaga. Det som behöver redovisas är framför allt hur den förhåller sig till översvämningsrisk i vattendrag, för att göra en bedömning av hur planen tar hänsyn till höga flöden i Sörbybäcken. Detta eftersom kraven på hänsyn till vattendrag är högre (200-årshändelse eller beräknat högsta flöde) än det dimensionerade regnet i en skyfallsutredning. Det framgår inte ifall höga flöden i Sörbybäcken kan bli ett problem inom planområdet.

Eftersom förutsättningarna förändras i takt med att området byggs ut bör kommande planärenden i nära anslutning till planområdet utreda vidare ifall den gemensamma dagvattendammen är tillräcklig för att hantera skyfall i ett större område.

Övrigt

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för ärendet och har inga synpunkter.

Kommentar:

Länsstyrelsens yttrande noteras och föranleder inte några ytterligare förändringar av detaljplaneförslaget. Råd och rekommendationer till kommande detaljplaneprocesser har vidarebefordrats till berört detaljplaneärende i enlighet med länsstyrelsens önskemål.

Lantmäteriet har noterat följande synpunkter:

Delar av planen som bör förbättras

Olämpligt att begränsa egenskapsbestämmelser med användningsgräns

Lantmäteriet konstaterar att det finns egenskapsbestämmelser som ska ”begränsas av användningsgräns”. Det strider mot gränshierarkin enligt Boverkets allmänna råd BFS 2020:6 att en egenskapsbestämmelse inte ska begränsas av någon typ av egenskapsgräns. Det är i de flesta fall olämpligt att inte följa regelsystemet i planbestämmelsehierarkin. Boverkets allmänna råd är visserligen inte tvingande, men genom att använda sig av en ”hemmasnickrad lösning” blir plankartan mer svårsläst för den som är van vid att läsa plankartor. Lantmäteriet rekommenderar därför starkt att kommunen utformar planen på ett sätt som följer Boverkets allmänna råd.

Tips om möjlig lösning: Ifall kommunens syfte är att hålla nere antalet beteckningar inom kvartersmarken när en egenskapsbestämmelse ska täcka ett helt kvarter, kan kommunen i stället ange att den aktuella planbestämmelsen ska begränsas med sekundär egenskapsgräns i stället för egenskapsgräns. Om kommunen inte ritar ut någon sekundär egenskapsgräns i ett kvarter innebär det i så fall att det endast är användningsgränser eller i förekommande fall planområdesgränser som avgränsar planbestämmelsen.

Grundkarta

Följande delar av grundkartan bör kompletteras:

- Aktualitetsdatum för fastighetsredovisningen respektive för övriga detaljer i grundkartan är något föråldrad. Det är viktigt att grundkartan är aktuell i varje steg av planprocessen för att det ska vara lätt att överblicka de förutsättningar som finns för planläggningen.
- Visserligen finns koordinatkryss, men såvitt Lantmäteriet kan se saknas angivelse av koordinaterna i den grundkarta som ligger som bakgrund till plankartan.



Ansvar för ansökan om och kostnader för fastighetsbildning

Det anges inte något om vem som ansöker om respektive bekostar den fastighetsbildning som behövs för genomförandet av detaljplanen. För att de som berörs av det aktuella planförslaget ska förstå konsekvenserna är det bra om detta framgår.

Delar av planen som skulle kunna förbättras

(Under denna rubrik redovisas synpunkter som inte direkt ligger inom Lantmäteriets lagstadgade bevakningsområden, men som enligt Lantmäteriet skulle förbättra detaljplanen.)

Planekonomi

Planekonomin är knapphändigt redovisad i planbeskrivningen exempelvis saknas..... I Lantmäteriets Handbok ”Lantmäterimyndighetens roll i planeringsprocessen, Handbok 5 kap. 15 och 22 a §§ PBL” ges följande råd:

”... Ekonomiska konsekvenser

Planens ekonomiska konsekvenser för kommunen och för enskilda fastighetsägare och rättighetshavare ska redovisas. Beskrivningen underlättar kopplingen till kommunens investeringsbudget och visar att planen är ekonomiskt genomförbar. ...

..Planavgift

Här anges om planavgift ska tas ut vid bygglov eller om plankostnaden regleras i ett särskilt avtal. ...”

Byggnadshöjd bör helst inte användas

I detaljplanen finns en planbestämmelse där begreppet byggnadshöjd används. Lantmäteriet vill tipsa om att Boverket rekommenderar att höjd på byggnadsverk endast i undantagsfall ska regleras med begreppet byggnadshöjd. Detta beror på att det i rättspraxis finns olika tolkningar av begreppet. När byggnadshöjd används kan lovprövningen försvåras och leda till svårförutsedda resultat. Boverket förordar i stället i första hand att totalhöjd eller nockhöjd används eller möjligen takfotshöjd.

Läs gärna mer om detta på sidan om ”Höjd på byggnadsverk” i PBL Kunskapsbanken. I Boverkets föreskrifter BFS 2020:5 finns totalhöjd och nockhöjd som egna kategorier medan andra begrepp för att reglera höjd på byggnadsverk registreras i en gemensam kategori för övrigt och blir därmed svåra att följa upp vid övergripande analyser av till exempel outnyttjade byggrätter.

Kommentar:

Regleringen med egenskapsbestämmelse för dike₁ har flyttats från den digitala kopplingen till markanvändningen Natur till en separat egenskapsbestämmelse inom samma användning. Detta har ur markanvändningssynpunkt inte inneburit någon förändring, men legendens index behöver istället redovisa bestämmelsen dike₁ på endast ett ställe. Detta förtydligande följer lantmäteriets önskemål.

Grundkartan har sedan tidigare inkluderat koordinater till koordinatkryssen men dessa har råkat hamna utanför den redovisade geografiska ytan på detaljplanekartan. Lantmäteriets synpunkt tillmötesgås genom att karans position justerats så att koordinaterna i grundkartans vänstra del framträder inom den redovisade ytan.

Beträffande ansvar för fastighetsbildning har rubriken Mark och utrymmesförvärv kompletterats med uppgift om att Ronneby kommun är initiativtagare till detaljplanen och ansvarar för fastighetsreglering enligt densamma. Under rubriken Ekonomiska frågor har kostnadsfördelningen förtydligats. Ekonomiska konsekvenser och förhållandet till att planavgift tas ut vid bygglov framgår sedan tidigare av planbeskrivningen.



Detaljplanen avser att även fortsättningsvis reglera bebyggelsens höjd med begreppet byggnadshöjd i syfte att vara samstämmig med den föregående detaljplanen nr. 430 och kringliggande detaljplaner. Synpunkten föranleder därför inte någon förändring av detaljplaneförslaget.

PostNord har tagit del av granskningsförslaget och framför följande yttrande:

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.

Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbarare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan.

Kontakta PostNord i god tid på utdelningsforbattringar@postnord.com för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation.

En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

PostNord har redan i samrådet av förslaget till ny detaljplan framfört motsvarande yttrande. Förslaget till ny detaljplan tillgodoser redan PostNords synpunkter då planen avser ett redan utbyggt område med befintlig infrastruktur för postutdelningens funktion. I planbeskrivningen på sidan 47 framgår i samrådsförslaget ett stycke som specifikt avser posttjänster. Texten i detta stycke tillgodoser redan PostNords synpunkt och utfår från den standardtext som sedan tidigare utarbetats tillsammans med PostNord. Mot denna bakgrund tillmötesgår planförslaget redan PostNords synpunkt och samrådsyttrandet föranleder därför inte någon förändring av planförslaget.

SAMMANFATTNING

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

Plankarta

- Grundkartans position har justerats så att aktuella koordinater till grundkartans koordinatkryss framträder inom det redovisade området i kartbilden.
- En överflödig egenskapsgräns inom kvartersmark för teknisk anläggning har plockats bort från detaljplanekartan.
- Egenskapsbestämmelser för dike och minsta fastighetsstorlek flyttas från en digital koppling till markanvändning till egenskapsområde. Juridiskt innebär detta inte någon skillnad men redovisningen av legendens index blir tydligare,

Planbeskrivning

- Avsnittet Mark och utrymmesförvärv har förtydligats beträffande Ronneby kommuns ansvar.
- Avsnittet Ekonomiska frågor har förtydligats beträffande ekonomisk fördelning vid fastighetsreglering.

Planförslaget har ändrats efter granskningen. Ändringen bedöms inte vara av sådan art att ny granskning behövs.

Ronneby 2024-11-11

Peter Robertsson
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt