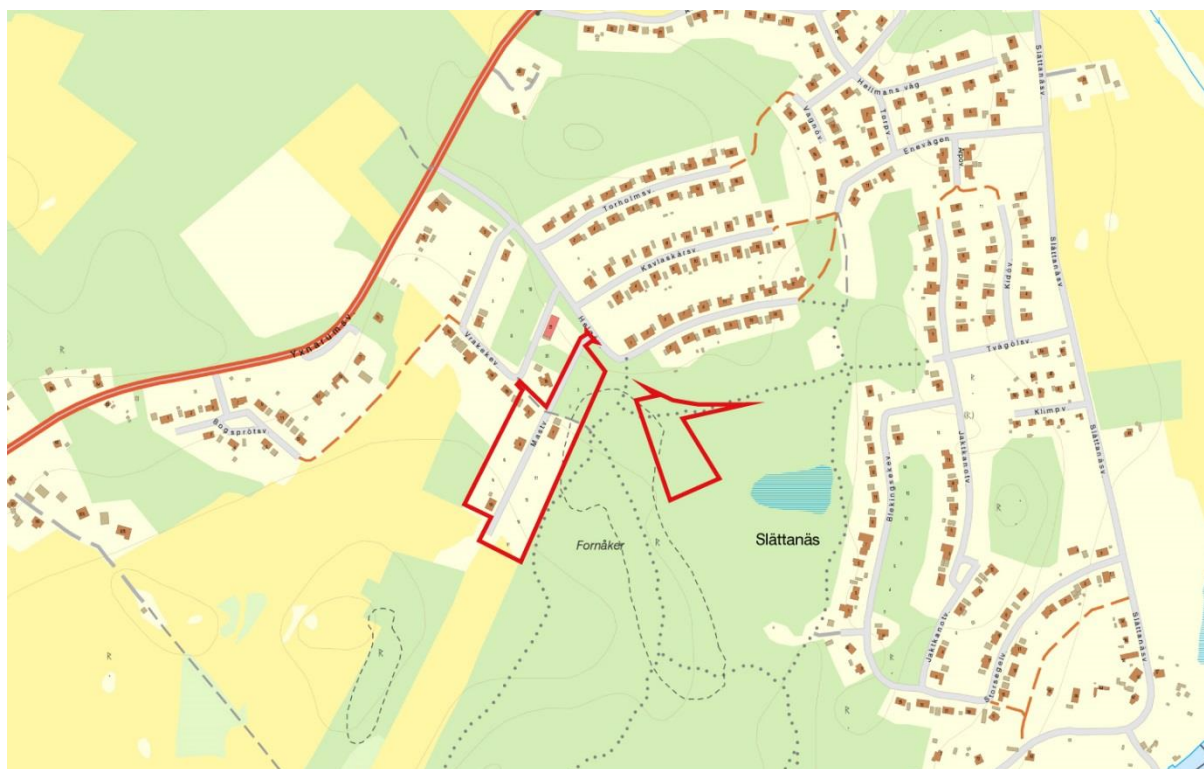


Ändring av detaljplan för del av Yxnarum 19:12 och 2:12 m fl. Ronneby kommun Blekinge län



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av följande handlingar:

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringens syfte är att i enlighet med plan- och bygglagen flytta ett u-område för att möjliggöra utnyttjandet av en byggrätt. Syftet i gällande detaljplan som är villabebyggelse i direkt anslutning till bostadsområdet Slättanäs i Listerby samhälle gäller fortsatt.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget mellan Karlskrona och Ronneby med nära anknytning till E22. Det aktuella området ligger strax söder om Listerby samhälle

Areal

Arealen uppgår till cirka 2,6 ha.

Markägo- förhållanden

Alla fastigheter är privatägda

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplaner

För planområdet gäller detaljplan för del av Yxnarum 19:12 och 2:12 m.fl. som vann laga kraft 2008-04-07. Planområdet gränsar till gällande planer:

- Byggnadsplan för Listerby 16:5, 16:7 m.fl. i Listerby, Blekinge län (fastställd 24 juni, 1970).
- Detaljplan för Yxnarum 19:12 och del av Listerby 16:54 (antagen 2002-10-31, Laga kraft 2004-02-12).

Den sistnämnda planen ligger delvis inom aktuellt planområde. Detta innebär att användningen för två markområden kommer att ändras från allmän platsmark natur till kvartersmark för bostäder.

Översiktsplan

I kommunens Översiktsplan (antagen 2006) anges kommunens mål för Listerby. Kommunens mål när det gäller bebyggelse och fysisk planering är att nya kustnära bostäder ska öka underlaget så att befintlig service kan bibehållas och om möjligt utveckla den. Kommunen är positiv till kompletteringsbebyggelse både i och utanför samhället. Planen bedöms följa intentionerna i översiktsplanen.

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.

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige antog lokala miljömål 2014-01-30 § 20. Planen ska bidra till att de lokala miljömålen uppnås.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och Natur

Den västra delen av planområdet består till största delen av öppen och mjukt sluttande åkermark som gränsar i söder till ett sankt område. Mot Helgövägen finns ett parti med granskog. Den östra delen av planområdet består av röjd skogsmark och lövträd.

Hela planområdet omfattas av riksintresse enligt 4 kap Miljöbalken (riksintressen med geografiska bestämmelser).

I det östra planområdet finns idag ett öppet dike. Detta kommer att kulverteras och markområdet ska vara tillgängligt för allmänna underjordiska ledningar.

Geoteknik

I översiktlig markradonundersökning som utförts av WSP i samband med att detaljplanen för etapp 1 togs fram, bedöms marken som normalradonmark, vilket innebär att byggnaderna skall uppföras som radonskyddade.

I det östra planområdet består marken av blockrik morän. I det västra planområdet utgörs marken av åkermark som sluttar svag åt väster. På det öppna låglänta partiet bör kompletterande geotekniska undersökningar göras före exploatering av enskilda tomter.

Risk för höga vattenstånd

I söder gränsar planområdet till ett sankt område. Vid ökad nederbörd kan det inte uteslutas att vattennivån/grundvattennivån ökar inom området.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse består av friliggande villor i en och två våningar. Fastighetsstorleken varierar från cirka 1000 – 1500 kvm och villorna varierar från cirka 130 – 160 kvm.

Planområdet gränsar delvis till villor och fritidshus ifrån olika tidsepoker. Många bostadshus som ligger i anslutning till planområdet är från 00-talet.

Gällande planbestämmelser tillåter villor i en eller två våningar inklusive suterrängvåning. Suterrängvåning tillåts för att lättare kunna anpassa nya byggnader till terrängen. Högsta nockhöjd för bostadshus är 9,0 meter vid fasad. Högsta nockhöjd för uthus/garage är 5,0 meter vid fasad.

Minsta tomtstorlek för friliggande villor är 1000 kvm. Under genomförandetid på 15 år kan efterfrågan förändras och bestämmelserna har utformats så att kedjehus och radhus kan tillåtas.

För enbostadshus är största sammanlagda byggnadsyta per tomt 250 m². Därutöver tillåts 30 m² öppenarea.

Bostadshus ska placeras minst 2,5 meter från gata och garage ska placeras minst 6 meter från gata. Byggnader/byggnadsdelar i en våning får placeras minst 1,0 meter från annan tomtgräns. Byggnader/byggnadsdelar i två våningar får placeras minst 4,0 meter från annan tomtgräns. Om området bebyggs med radhus eller kedjehus får byggnader sammanbyggas över tomtgräns.

För att begränsa schaktning och utfyllnader i området införs en bestämmelse om sockelhöjdens läge i förhållande till gatan. Sockelhöjd för bostadshus skall vara lägst 60 cm och högst 80 cm över medelgatunivå för grundläggning med torpargrund och lägst 30 cm och högst 50 cm över medelgatunivå för grundläggning med platta på mark. Mur eller plank får uppföras utan bygglov med en högsta höjd av 1,20 meter och placeras i tomtgräns om granne medger.

Bestämmelserna medger att viss mindre rörelseverksamhet ska kunna pågå vilket kan underlätta nyföretagande i kommunen.

Kulturmiljö

Kända fornlämningar finns i planområdets närhet. Skulle fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, KML.

Inom planområdet finns stenmurar som är biotopskyddade enligt 7 kap. 11 § miljöbalken. Dessa stenmurar skall bevaras, men öppningar får göras för tomtinfarter och lokalgata.

De västra delarna av området omfattas av ett område som är medtaget i Bevarandeprogrammet för odlingslandskapet (81.43) och innehar

klass 2. Det västra området omfattas även av brukningsvärd jordbruksmark.

Service

Listerby är en tätort med få egna arbetstillfällen men ligger på pendlingsavstånd till de större arbetsmarknaderna i kommunen.

I Listerby finns skola, daghem, bibliotek, kyrka, och idrottsplats. Här finns även bensinstation med jourbutik.

Rekreation

Strax öster om området finns en småbåtshamn som tillhör Slättanäs Båtklubb. I närheten av planområdet finns även en badplats, ”Äspenäs”. Inom ett avstånd på ca 10 km finns tre golfbanor och ett antal ridstallar. Inom närområdet finns naturområden som ger stora möjligheter till lek och rekreation.

Vägar

Anslutning till tomterna sker från Helgövägen. I anslutning till planområdet finns gång- och cykelvägar som knyter området till intilliggande bebyggelse. Parkering sker på tomtmark.

Störningar

Betesmark finns i planområdets direkta närhet. Det rör sig främst om hagar för kor, får och hästar. Avståndet till djurstallar överskrider 500 meter.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till kommunalt VA

Dagvattnet från hustaken skall tas omhand på respektive tomt genom infiltration s.k lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Dagvattnet från vägarna leds via öppna grunda diken till naturliga dammar och vidare i dikessystem söder om planområdet. På detta sätt ges vattnet möjlighet att på ett naturligt sätt infiltrera i marken. Dikena bör inte överbyggas vid tomtutfarter så att avledning av dagvatten hindras.

Uppvärmning kan ske med individuella eller gemensamma lösningar. Om energi utvinns ur marken eller grundvattnet bör inte mer energi tas ut än vad som tillförs. Detta för att inte försämra verkningsgraden då det finns många liknande uppvärmningslösningar i närområdet. Exempelvis kan detta ske genom att komplettera med solfångare och därmed föra tillbaka energi till marken under sommarhalvåret.

Enligt kommunens miljömål (antagen av KF 2007-12-13 § 260) ska kommunen verka för att fasa ut användningen av el som bas-uppvärmning för enbostadshus. Därför bör inte el användas för uppvärmning av de nya bostäderna.

El finns framdraget inom och i närhet till området (Eon).

Mark för u-områden för underjordiska ledningar föreskrivs i planen. Inom u-området på fastighet 2:16 finns befintliga ledningar för vatten och avlopp.

Inom planområdet föreslås kommunal avfallshantering.

Översvämningsrisk

Planområdet består till stor del av åkermark som i söder gränsar till ett sankt område. I den östra delen av området passerar ett dike. Med anledning av detta kan inte risken för översvämnning uteslutas.

Planområdet sluttar svagt åt sydväst och områdets lågpunkt ligger utanför aktuellt planområde. Detta innebär att den naturliga avrinningen är bort från området. Bestämmelse om sockelhöjden på de nya bostäderna ligger på en nivå så att inte skada på byggnader ska uppstå vid höga vattenstånd.

Dagvattnet från tomterna hanteras genom LOD och dagvattnet från vägarna ges möjlighet att infiltrera genom att vattnet leds via diken till dammar och vidare ut i ett dikessystem i anslutning till åkrarna. För att möjliggöra en bra avledning måste både befintliga och nya diken renas kontinuerligt. Belastningen på befintliga diken ska minimeras med hjälp av reglerande utflöden från exploateringen.

Dagvattennätet (ledning, diken, dammar mm) är dimensionerade för regn med återkomsttiden 10 år. Vid kraftig nederbörd eller höga vattenstånd kommer förmodligen dagvattnet inte kunna infiltrera naturligt och det kan därmed inte uteslutas att vattennivån/grundvattennivån stiger inom området. Troligtvis kommer inte det aktuella planområdet beröras av översvämnning utan diken och de låglänta områdena i anslutning till åkermarken kommer översvämmas. Därmed anses risken för skada på hus eller tomter i samband med höga vattenstånd som liten inom området.

GENOMFÖRANDE ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planen hanteras enligt begränsat förfarande och beräknas kunna antas av MBN december 2016.

Planuppdrag, september 2016
Godkännande för samråd, oktober 2016
Samråd, oktober-november 2016
Antagande MBN, december 2016

Genomförandetid Genomförandetiden är 15 år från den dag den ursprungliga planen vann laga kraft 2008-04-07. Samma genomförandetid ska gälla även för planändringen. Enligt PBL 4 kap 39 § får en detaljplan inte ändras före genomförandetidens utgång om någon fastighetsägare som berörs motsätter sig det. Samtycker berörda fastighetsägare till ändringen kan detta ske utan hinder. En detaljplan kan dock ändras under genomförandetiden mot berörda fastighetsägares vilja om en ändring är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunde förutses vid den ursprungliga planläggningen.

Huvudmannaskap Kommunen är huvudman för planområdet

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Planekonomi Planändringen bekostas av Skillingenäs AB genom ett särskilt avtal.

All anläggning och byggnation sker i privat regi och föranleder inga kommunala kostnader.

Geotekniska undersökningar bekostas av Skillingenäs AB.

TEKNISKA FRÅGOR

Exploateringsavtal Plangenomförandet i tekniskt och ekonomiskt hänseende regleras som ett tillägg till befintligt exploateringsavtal daterat 2002-09-26

Tekniska utredningar Exploatören svarar för att erforderliga geotekniska utredningar blir utförda och att grundläggning, dränering o dyl. blir utfört på ett betryggande sätt.

Exploatören svarar för att erforderliga arkeologiska utredningar inför exploateringen utförs.

Tillgång till vatten för brandsläckning skall anordnas och dimensioneras i samråd med Räddningstjänsten.

ÖVRIGA FRÅGOR

Planförfarande Standard planförfarande tillämpar kommunen i de fall en detaljplan är:

1. Förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över den
2. Inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse
3. Inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

För att ett begränsat standardförfarande ska vara ett alternativ behöver:

1. Förutsättningarna för standardförfarandet vara uppfyllda
2. Planförslaget godkännas av samrådskretsen.

Kommunens bedömning är att den aktuella planändringen uppfyller dessa kriterier och att det är berättigat att tillämpa begränsat planförfarande.

MEDVERKANDE Den ursprungliga detaljplanen utformades av Jessica Karlsson, WSP Samhällsbyggnad samt Jonas Ronsby, JAARK AB. Planändringen har utformats av planarkitekt Robert Rylander, Ronneby kommun

2016-11-22

Robert Rylander
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt