

Detaljplan för Svenstorp 20:1 m.fl. Stenåsa, Bräkne- Hoby Ronneby kommun Blekinge län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplaneförslaget, upprättat 2010-12-15 har varit utställt för samråd under tiden 17 januari 2011 till den 07 februari 2011. Myndigheter och berörda fastighetsägare m.fl. har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs enligt normalt planförfarande.

Detaljplanehandlingarna fanns under samrådstiden tillgängliga på kommunens webbplats, samhällsbyggnadsenhetens expedition och Ronnebys bibliotek. Planförslaget annonserades i lokaltidningarna den 14 januari.

Yttranden har inkommit från **Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Kommunstyrelsen, Försvarsmakten, Miljöteknik, Gatuenheten och Räddningstjänsten.**

Fastighetsägare till Svenstorp 11:43, Svenstorp 11:38, Svenstorp 20:1, Svenstorp 18:2, Svenstorp 18:4, Svenstorp 11:44 och Svenstorp 18:3.

Lantmäteriet, Kommunstyrelsen, Försvarsmakten och Räddningstjänsten har inget att erinra mot planförslaget.

Förutom Länsstyrelsens yttrande som redovisas i sin helhet, redovisas här en sammanfattning av inkomna yttranden.

Länsstyrelsen Blekinge Län:

Samråd över detaljplan för del av Svenstorp 20:1 Stenåsa, Bräkne-Hoby, Ronneby kommun, Blekinge län.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i Bräkne-Hoby samhälle. Aktuellt planområde är i överensstämmelse med översiktsplanen för Ronneby kommun. Området är lokaliserat i västra delen av samhället och utgör del i ett mer omfattande utvecklingsområde för bostadsändamål.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 12 kap 1 § PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör naturvård, kulturmiljö och hälsa måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall behöva prövas av Länsstyrelsen.

Länsstyrelsens synpunkter och råd

Naturvård

Planområdet utgörs av flack jordbruksmark med omgivande stenmurar och skogsmarksområden. Länsstyrelsen anser att områdets naturvärden i form av förekommande biotoper i samband med jordbruksmark ska beaktas. Inom ett biotopskyddsområde får inte sådan verksamhet bedrivas eller åtgärd vidtas som kan leda till skada på naturmiljön. Om det finns särskilda skäl, får dispens från förbudet ges i enskilda fall. En dispensansökan ska prövas av länsstyrelsen.

Kulturmiljö

Länsstyrelsen anser att särskild utredning om fast fornlämning berörs behöver företas för planområdet i enlighet med 2 kap 11 § lagen om kulturminnen m.m. Kontakt bör tas med Länsstyrelsen i ett tidigt skede i planeringsarbetet med detaljplanen.

Vatten och avlopp

Ytvattenförekomsten Bräkneån är lokaliserad väster om planerat utvecklingsområde för bostäder i enlighet med översiktsplan för Ronneby kommun. Övergödningssituationen bedöms som ett miljöproblem för vattenförekomsten. Länsstyrelsen anser att beskrivningen av vatten- och avloppssituationen för planerade bostäder och intilliggande befintlig bebyggelse ytterligare behöver förtydligas.

Utvecklingsområde för ny bostadsbebyggelse kommer även att påverka grundvattenförekomsten Bräkneåsen - Bräkne-Hoby. Inom utvecklingsområdet finns dricksvattentäkt lokaliserad med tillhörande vattenskyddsområde. Aktuellt område för detaljplan gränsar till skyddsområde för dricksvattentäkt, varför Länsstyrelsen vill påtala att det även vid vidtagande av verksamheter utanför skyddsområdet finns en skyldighet att iaktta hänsyn till skyddsområdet och vidta de skyddsåtgärder eller försiktighetsmått som behövs för grund- eller ytvattnets skydd. Inom vattenskyddsområdet finns gällande föreskrifter.

Dagvattenhantering

Länsstyrelsen anser att område för ny detaljplan är lämpligt för lokalt omhändertagande av dagvatten LOD, under förutsättning att hänsyn kan tas till vattenskyddsområdets skydd. Väsentligt är även att hanteringen av dagvattnet planeras så att tillräcklig reningseffekt kan uppnås fram till ytvattenrecipient.

Behovsbedömning

Ronneby kommun har gjort en behovsbedömning inför upprättande av aktuell detaljplan och gjort bedömningen att detaljplanen inte kommer att innebära någon betydande miljöpåverkan samt konstaterar att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Deltagande

I yttrandet har länsarkitekt Kristina Stark beslutat och arkitekt Peter Abrahamsson varit föredragande. I ärendet har även naturvårdshandläggare Ulf Lundgren, byggnadsantikvarie Anette Johansson, handläggare för vattenförvaltning Cecilia Näslund, handläggare för vattenskyddsområden Anne Berglund samt handläggare för förorenade områden Stefan Andersson deltagit.

Kommentar:

Skulle fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen. Dispensansökan i samband med planläggning för biotopskyddet enligt 7 Kap 11 § Miljöbalken för del av stenmurar. På kvartersmark och gatemark föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD. Planområdet ligger i utkanten av ett skyddsområde för dricksvattentäkt. Vi bedömer att planläggningen inte kommer att påverka vattnets kvalitet och kvantitet negativt.

Gatuenheten anser att:

- Huvudmanskap på allmänna platser bör vara kommunalt.
- Vägbredd på ny lokalgata skall vara minst 6 meter och vändzon dimensioneras så att sopbil kan vända utan backning.
- Planhöjder saknas på ny lokalgata.
- Kvartersmark skall utformas så att denna kan omhänderta det egenalstrande parkeringsbehovet utan att lokalgata behöver tas i anspråk.
- Dagvattenutredning måste genomföras. Samt bör det även fastställas om kvartersmarken skall ha dagvattenservis eller ej.
- Eftersom hastighetsbegränsningen är reglerat i lokal trafikföreskrift till 30 km/h, samma bör gälla för aktuell sträcka; Stenåsavägen och Skogsvägen.
- Diskussion om ev. utfartsförbud mot Stenåsavägen bör föras. Alternativt kan planområdet utvidgas till att omfatta även Stenåsavägen.

Kommentarer:

Huvudmanskap för allmänna platser blir kommunalt. Den nya lokalgatans bredd är 6 meter och vändzonen är dimensionerad så att sopbilen klarar vända utan backning. Planhöjder tillagda. Planområdet utvidgas söderut och Stenåsavägen tas med. Parkering löses inom egen fastighet. Övriga synpunkter noteras.

Miljöteknik anser att exploatören bekostar samtliga utbyggnadskostnader för vatten och avlopp eftersom större delen av planområdet ligger utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp och i gengäld så erlaggs ingen anslutningsavgift till Miljöteknik. Samt innan påkopplingen av dagvatten till befintligt ledningsnät sker så skall all dagvatten från föreslaget planområde fördröjas i exempelvis dammar med ett utflöde på max 4 l/s.

Kommentar:

På kvartersmark och gatemark föreslås lokalt omhändertagande av dagvatten LOD. På gatemark föreslås rännstensbrunnar. Från brunnarna leder vattnet till fördröjningsdammor eller fördröjningsmagasin där det infiltreras ner i jorden innan det når Bräkneån.

Ägare till Svenstorp 11:38 anser att en förlängning av Skogsvägen kommer att förstöra en stor del av kulturarvet i form utav stengårdsgårdar. Ägare anser att trafiksituationen på Skogsvägen kommer att förvärras ytterligare.

Kommentar:

Stenmurarna i planområdet kommer till stor del att bevaras. Stenmuren i mitten av planområdet kommer att behöva flyttas för att möjliggöra för ny lokalgata. För stenmur som gränsar till befintlig bebyggelse i öst kommer en öppning behöva göras för att möjliggöra för en gång- och cykelväg.

Ägare till Svenstorp 20:1 anser att området ligger för nära 3G-masten som finns på vattentornet. Avstånd till bebyggelse bör vara minst 300 meter. Att bevara den tätortsnära skogen är viktigt. Det är ett viktigt strövområde för barn och vuxna.

Kommentar:

Enligt Strålsäkerhetsmyndigheten som lyder under regeringen och tillhör Miljö- och energidepartementets ansvarsområde minskar radiovågornas styrka mycket snabbt med ökande avstånd till basstationsantennen. För de flesta antenner kan referensvärdet bara överskridas på någon eller några meters avstånd. Det gäller även om basstationen är maximalt belastad och du befinner dig i jämnhöjd med antennen åt det håll den är riktad. Vid de starkaste basstationerna kan referensvärdet överskridas inom ungefär åtta meter från antennen.¹

Planerad bebyggelse ligger som närmast cirka 120 meter från 3G-masten och kommunen bedömer att 3G-masten inte kommer att orsaka olägenheter för människor hälsa med hänvisningar till texten ovan.

Stor del av den tätortsnära skogen kommer att bevaras.

Ägare till Svenstorp 18:2 ser helst att nuvarande detaljplan överhuvudtaget inte blir verklighet med anledning av att deras boendemiljö drastiskt försämras och dels för att området idag är ett populärt strövområde för boende i byn. Det finns bättre alternativ i Bräkne-Hoby där befintligt boende och miljö inte alls påverkas på samma sätt. Om man trots allt väljer att driva igenom en ny detaljplan måste förslaget förändras och förbättras på ett antal punkter.

- Att man vid en bebyggelse respekterar den nuvarande miljön.
- Att man begränsar planen till enbart villor. Föreslagna alternativet med parhus och längor i form av bostadsrätter som ett komplett "kvarter" med parkeringsplatser osv. anses vara ett dåligt förslag. Detta eftersom denna typ av bebyggelse inkräktar på miljön på ett orimligt sätt. Om det finns krav och behov på denna typ av boende i Bräkne-Hoby borde denna istället placeras på annan plats. Ett exempel är nere i Ekbacken där denna typ av bebyggelse redan finns och marken dessutom, enligt vad vi förstått, ingår i möjliga planer för framtiden.

¹ <https://www.stralsakerhetsmyndigheten.se/start/Magnetfalt--tradlos-teknik/Mobiltelefoni/Basstationer/>

- För det andra bör man dra ner på antal tomter. Ett huvudargument för att hitta intressenter i framtiden är rimligtvis svängrum och generösa tomter i bevarad miljö.

Fastighetsägare är beredda att köpa loss yta och därmed flytta deras tomtgräns mot tänkt bebyggelse. Ägare vill diskutera den föreslagna gränsen för byggbar yta på deras tomt.

Kommentar:

Planen är flexibel och ger möjlighet att bygga villor, parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus. Det finns en ny planbestämmelse som reglerar en minsta tomtstorlek beroende på byggnadstyp. För att inte den nya bebyggelsen ska hamna för nära den befintliga bebyggelsen har en ny planbestämmelse lagts till. Planbestämmelsen hindrar byggnation inom 6 meter från tomtgräns mot befintliga fastigheter i öst.

Ägare till Svenstorp 18:4 motsätter sig att lokalgatan till det planerade bostadsområdet planeras bli en förlängning av nuvarande Skogsvägen och menar att det innebär en trafikfara för framtiden. Ägare anser också att bullernivån på Länsmansvägen och Skogsvägen kommer bli högre vid ökad trafik. Ägare motsätter sig rivning av stenmur i östra delen av planområdet. Ägare anser att lokalgata till bostadsområde bör gå via Stenåsavägen.

Kommentar:

Vi har tittat på en lösning där infarten går från Stenåsavägen och finner den mer lämplig. Det nya området förbinds via en gång- och cykelväg i nordöstra delen av planområdet.

Ägare till Svenstorp 11:44, 18:3 ser helst att byggnationen förläggs till en annan del av byn. De opponerar sig mot vägvalet och menar att trafiksituationen kommer att förvärras med ökad trafik. Ägare anser att en väg in från Stenåsavägen är en bättre lösning. Ägare motsätter sig rivning av stenmur i östra delen av planområdet och hänvisar till Länsstyrelsen som menar att det inte är tillåtet att riva stenmurar. I övrigt önskar ägare att deras tomter utökas några meter in på planområdet.

Kommentar:

I kommunens gällande Översiktsplan antagen av Kommunfullmäktige den 30 oktober 2006, ligger området som ett utvecklingsområde för bostadsbebyggelse. Se kommentar till ägare av Svenstorp 11:38, 18:2, 18:4

Ägare till Svenstorp 11:43 är kritiska till att man släpper ut trafik från det nya området på Skogsvägen som är en liten gata utan trottoar och leder ut i ett större bostadsområde.

Kommentar:

Se kommentar till ägare av Svenstorp 18:4

SAMMANFATTNING:

För Detaljplanen föreslås följande revideringar och tillägg.

Plankarta

- Utökning av detaljplanegräns mot söder med 6 meter bred lokalgata.
- Rondell dimensionerad för sopbil.
- Ny infart från Stenåsavägen.
- Ny prickmark 6 meter från fastighetsgränser i öst.
- Ny planbestämmelse som reglerar 8,0 meter i nockhöjd för huvudbyggnad och 4,5 meter för komplementbyggnad.
- Ny planbestämmelse som reglerar 6,0 meter i byggnadshöjd för huvudbyggnad.
- Ny planbestämmelse som reglerar utnyttjandegraden:
 - Villor – Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean dock högst 250 m². Minsta tomtstorlek är 1000 m².
 - Radhus – Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean dock högst 250 m². Minsta tomtstorlek är 350 m².
 - Parhus - Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean dock högst 250 m². Minsta tomtstorlek är 400 m².
 - Kedjehus - Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean dock högst 250 m². Minsta tomtstorlek är 450 m².
 - Flerbostadshus - Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean. Minsta tomtstorlek är 1000 m².
- Ny planbestämmelse för stenvägar. Kvarvarande stenvägar skyddas med bevarandebestämmelser i plankartan.
- Ny planbestämmelse på fastighet 18:2 som reglerar max antal in- och utfarter:
 - y
 - Körbara in och utfarter mot Stenåsavägen får anordnas på högst två ställen och omfatta sammanlagt högst 20 % av kvarterets längd i söder
- Ny planbestämmelse som reglerar placering:
 - Huvudbyggnader ska placeras minst 4 meter från tomtgräns. Huvudbyggnad för radhus, parhus och kedjehus får sammanbyggas över gemensam tomtgräns men placeras minst 4 meter från övriga tomtgränser.
 - Garage och komplementbyggnad ska placeras minst 6 meter från tomtgräns mot gata. Garage och komplementbyggnad för radhus, parhus och kedjehus får sammanbyggas över gemensam tomtgräns.
 - Garage och komplementbyggnader som inte sammanbyggs ska placeras minst 1 meter från tomtgräns

Planbeskrivning

- Mark och vegetation
 - Stenmurar är biotopsskyddade enligt 7 kap. MB. Dessa stenmurar skall bevaras. Öppning får göras för att möjliggöra för ny lokalgata och GC-väg. Dispensansökan om rivning, flytt och öppning i stenmur görs i samband med planläggning.
- Fornlämning
 - Skulle fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturminneslagen.
- Ny bebyggelse
 - Planen är flexibel och ger möjlighet att bygga villor, parhus, kedjehus, radhus och flerbostadshus.
 - För att det nya området ska smälta in i sin omgivning finns det bestämmelser som bland annat reglerar hur stor del av tomten som får bebyggas, hur högt man får bygga samt hur nära tomtgräns man får bygga. För att säkerhetsställa att tomterna inte blir för små finns det en planbestämmelse som reglerar minsta tomtstorlek i förhållande till byggnadstyp. För att den nya bebyggelsen inte ska placeras för nära den befintliga bebyggelsen finns ett område med prickmark (mark där byggnad inte får uppföras) som hindrar byggnation närmare än 6 meter från tomtgräns mot befintliga fastigheter i öst.
 - Föreslagna bestämmelser gäller även för befintlig bebyggelse inom planområdet.
- Vägar
 - Kommunen är huvudman för nya vägar i planområdet.
- Parkering
 - Parkering ska lösas inom egen fastighet
- Vatten och avlopp
 - Bebyggelsen kring planområdet är anslutna till det kommunala VA-nätet. Ny bebyggelse inom planförslaget kan kopplas till bef. ledningsnät. Möjliga anslutningspunkter finns i Skogsvägen och Stenåsavägen.
 - Planområdet ligger i utkanten av ett skyddsområde för dricksvattentäkt. Bedömningen är att den förändring detaljplanen möjliggör inte kommer att påverka vattnets kvalitet och kvantitet negativt.
- Dagvattenhantering
 - Inom planområdet ska dagvatten (regn, snö och smältvatten) omhändertas lokalt inom tomtmark (LOD). Dagvatten ska fördröjas och omhändertas inom

respektive fastighet och möjliggöra infiltration i marken. För att möjliggöra LOD ska mängden hårdgjord yta inom varje fastighet begränsas till 20 % av den del av tomt som inte är berg i dagen eller upptas av byggnader.

- Dagvatten från gatumark ska omhändertas lokalt. Förslagsvis med rännstensbrunnar. Vattnet från brunnarna leder sedan till fördröjningsdammar eller fördröjningsmagasin där vattnet infiltreras ner i jorden innan det når Bräkneån. Placering av fördröjningsdammar eller fördröjningsmagasin anordnas utanför planområdet.
- Möjlighet att ansluta sig till Miljötekniks fibernät.

Genomförandebeskrivning

- Huvudmannaskap
 - Kommun är huvudman för allmän plats
- Fastighetsindelning
 - Fastighetsindelningen inom planområdet är flexibel. Ronneby kommun svarar för fastighetsbildningskostnaderna.
- Planekonomi
 - Plan bekostas av kommunen. Planintäkter består av planavgifter vid kommande bygglov.
- VA
 - Föreslagen detaljplan ligger till större delen utanför verksamhetsområde för vatten och avlopp vilket innebär att exploatören bekostar samtliga utbyggnadskostnader för vatten och avlopp och i gengäld så erläggs ingen anslutningsavgift till Miljöteknik. Alla ritningar skall projekteras av exploatören och godkännas av Miljöteknik innan schaktning får påbörjas. VA-ansökan skall lämnas in.

Ronneby Kommun
2016-04-27

Robert Rylander
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt