

## **Detaljplan för Väby 5:3 m.fl. Ronneby kommun, Blekinge län**

### **GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2**

Detaljplaneförslaget, upprättat 2014-06-16 och reviderat 2015-04-10 har varit utställt för granskning under tiden 8 maj till den 29 maj 2015. Myndigheter och berörda fastighetsägare m.fl. har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs enligt normalt planförfarande.

Detaljplanehandlingarna fanns under granskningstiden tillgängliga på kommunens webbplats, Plan- och byggenhetens expedition och Bräkne-Hoby bibliotek. Planförslaget annonserades i lokaltidningarna den 30 april 2015.

Yttranden har inkommit från **ägaren till Väby 5:75, 5:74 och 5:11, Miljö- och hälsoskyddsenheten, Skanova, Räddningstjänsten, ägaren till Väby 5:25, ägarna till Väby 5:8, Kommunstyrelsen, Länsstyrelsen, Lantmäteriet**

**Miljö- och hälsoskyddsenheten, Skanova, Räddningstjänsten, Kommunstyrelsen, Länsstyrelsen, Lantmäteriet** har inget att erinra mot planförslaget.

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

#### **Länsstyrelsen Blekinge län**

##### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

Syftet med ny detaljplan för Väby 5:3 m.fl. är att ersätta befintliga äldre detaljplaner för området med en aktuell som tillgodoser behovet av utökad byggnadsarea och beaktar erforderliga krav avseende energi och klimat. Länsstyrelsen har inget att erinra.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL (2010:900) och nu kända förhållanden att ett antagande av detaljplanen inte kommer att prövas av länsstyrelsen.

##### **Kommentar:**

*Kommunen tar yttrandet som information.*

**Ägaren till Väby 5:75, 5:74 och 5:11** vill att en del områden med prickmark på fastigheterna tas bort eller justeras. Det gäller området mot sjön på Väby 5:75 där han menar att höjddatan inte stämmer med verkligheten samt delar av u-området över gemensamhetsanläggningen på

Väby 5:75 och 5:11 där det inte ligger några ledningar i dagsläget och han inte ser något behov för ledningar i framtiden heller.

**Kommentar:**

*Metria har genom mätning på plats kontrollerat höjddatan på Väby 5:75. Inmätningen visar att höjdkurvan i planförslaget stämmer överens med verkligheten. De VA-ledningar som ingår i gemensamhetsanläggningen är av en enskild karaktär. Ledningarna är inte helt utbyggda och det finns alternativa sträckningar som bedöms mer fördelaktiga jämfört med gemensamhetsanläggningens sträckning. Med detta som grund tas u-områdena inom fastigheterna bort.*

**Ägarna till Väby 5:8** anser att väsentliga synpunkter har utelämnats i granskningsutlåtandet rörande: kommunens ansvar för att ta hand om dagvatten, att flera fastigheter är belastade med stora mängder vatten från högre liggande fastigheter samt att större hus med fler hårdgjorda ytor och klimatförändringar innebär att volymerna kommer öka, att dubbel stoppsikt för riskfritt möte måste säkerställas för Väbynäsvägen 35-41, rörande område D att parallell process med MMD förespråkas i PBL, osakliga siffror angående båtars djupgående samt hänvisningen till exploateringsavtalet från 1967 där texten säger att bryggor ”skall utbyggas till sådan längd att vattendjupet är minst 1,5 m” vilket idag inte är möjligt i område D, att vändplanen understiger handböcker och vägledning, att staket och häckar inte är utlagda på plankartan samt att planbestämmelserna för u-område inte överensstämmer med lantmäteriförrättningen rörande va-ledningarna och att de begär att planbestämmelserna förtydligas till att området inte alls får bebyggas och kraven blir desamma som i ledningsrätten.

Vidare upprepar de att då kommunen är huvudman för vatten och avlopp ansvarar kommunen för att dagvattnet ges en godtagbar lösning och för det behövs att en sakkunnig dagvattenutredning utförs. De skriver att Väbynäsvägens vägsamfällighet går fram till och med vändplanen ”torget” och inte fram till Väby 5:3. De begär att kommunen tar över huvudmannaskapet för lokalatorna alternativt begär att en gemensamhetsanläggning bildas och vidhåller sin tidigare problematisering av minskade vägbredder. De skriver att granskningsutlåtandet inte är rätt när det säger att vändplatsförslag är storleksmässigt ok enligt en av de skisser de skickat in. De skriver vidare att storleken på vändplatsen vid Väby 5:8 m.fl. har minskats på grund av föreslaget marktillköp. De begär att detaljplanen säkerställer en fungerande vändplan genom att man återgår till det tidigare förslaget samt att det tydligt bör framgå av planbestämmelserna att samtliga hinder skall avlägsnas samt att parkering på vändplanen inte är tillåten. De skriver vidare om strandskyddet på sin fastighet att det lämpliga vore att planlägga marken ner till vattnet och till det västra skogspartiet och lägga ut prickmark där. Även om de anser att gränsen är lagd på fel ställe enl ovan kan de acceptera den, eftersom dessa områden inte kan bebyggas. De opponerar sig dock mot beskrivningen av området som ligger utanför planen, framförallt slutsatsen att en fri passage är möjlig utan att man beaktar att den skulle ligga inom deras hemfridszon och inkräkta på deras rätt. De begär att allt som handlar om områden som ligger utanför plangränsen stryks ur planbeskrivningen. Avslutningsvis påpekar de att det i miljökonsekvensbeskrivningen står felaktigt på två ställen av båtuppläggningscentraliseras till en plats utanför strandskyddat område.

**Kommentar:**

Området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten och spillvatten, inte för dagvatten. Kommunen gör samma bedömning kring dagvatten som tidigare, dvs att det finns mycket goda förutsättningar att lösa dagvattenfrågan genom lokalt omhändertagande eftersom så många ytor inte är/kommer bli hårdgjorda/bebyggda och det rör sig om friliggande villor på relativt stora tomter. Kommunen bedömer att en särskild utredning kring frågan ej behövs. Miljöteknik delar den uppfattningen. Lantmäteriet har undersökt utsträckningen av Väbyvägens Samfällighetsförening och kommit fram till att den går fram till "torget". Informationen i planbeskrivningen ändras därefter. Vägarna är dimensionerade enligt kommunens principskisser och väl proportionerade för ett område som detta med fritidskaraktär och dess trafikmängd. Planlagda lokalgator möjliggör bredare vägar än vad som idag finns i området. Det har varit enskilt huvudmannaskap för allmän plats i området en längre tid och det är därför naturligt att det även fortsatt ska vara så. Kommunen anser att om fastighetsägare i området vill bilda en gemensamhetsanläggning bör de själva ansöka om det hos Lantmäteriet. Storleken på vändplatsen har inte minskats pga. att markköp tillåts intill. Den är fortfarande 13 m bred och 15 m djup. Det stämmer att granskningsutlåtandet är felaktigt på punkten att vändplatsförslaget är storleksmässigt ok enligt en av de skisser de skickat in (radie och diameter avlästes fel). Detta ändrar dock inte bedömningen att vändplatsen är i en ok storlek. Den är dimensionerad enligt kommunens principskisser för vändzoner och frångår dem endast genom att vara något smal pga. ett arv från gällande detaljplan som la fastigheterna på 13 m avstånd från varandra. Att vägen som fortsätter från vändplatsen till Väby 5:11 och 5:74 har lagts på andra sidan mellanrummet ger ingen ändring av möjligheterna att vända. Varken Räddningstjänsten eller Miljöteknik har tyckt att den är för liten. Som sagts tidigare bestäms inte detaljreglering av de olika användningsytorna i planen, ex. parkeringsförbud på vändplanen, i en detaljplan. Gällande strandskydd är beskrivningen av områdena utanför plangränsen med som en förklaring och motivation till varför plangränsen dragits där den går och bör således stå kvar. Behovsbedömningen uppdateras. Bestämmelserna för u-område är satta för att man ska kunna komma åt ledningarna på kvartermark vid behov och då räcker det med bestämmelserna att "marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar" samt "marken får inte bebyggas med byggnader". Staket och häckar behöver inte finnas med för plankartans funktion. Kommunen menar att område D bör planläggas för att man ska kunna komma vidare med prövningen i Mark- och miljödomstolen. Kommunen håller fast vid sin bedömning om vattendjup för båtverksamhet.

**Ägaren till Väby 5:25** skriver att det saknas svar på Väby 5:25s samrådsyttrande i granskningsutlåtandet, menar att bryggområde D torde kunna utökas något åt söder, att planbestämmelsen a<sub>3</sub> bör ändras till den tidigare formuleringen "bygglov får ej ges förrän erforderlig lagligförklaring av marken skett", texten om område D bör ange att om lagligförklaring medges för bryggområde kan utbyggnad genomföras, tycker att förlängningen av vägen mellan 5:31 och 5:75/5:11/5:74 innebär ett större intrång i naturen än nödvändigt och bör avslutas som i tidigare detaljplan, att u-område för ledningsdragningen mellan Väbyvägen och fastigheterna 5:63-66 saknas i plankartan.

#### **Kommentar:**



*Svaret på Väby 5:25s samrådsyttrande finns i samrådsredogörelsen (på s. 11-12). Omfattningen av bryggområde D är anpassad till de 10 förtöjningsplatser som önskats samt bottenförhållandena på platsen och kommunen ser ingen anledning att ytterligare utöka området. Kommunen menar också att den planbestämmelse som finns i granskningsförslaget är tydligare än den som nämns ovan. Vägen mellan Väby 5:31 och 5:75/5:11/5:74 förlängs eftersom den fastighet som tidigare hette 5:11 har delats i tre. I en framtid där de eventuellt ägs av olika personer behöver de alla ha möjlighet till en tillfartsväg. Ledningarna mellan Väbynäsvägen och fastigheterna Väby 5:63-66 ligger i ett område som klassas som NATUR i planen. NATUR-områden är allmänt tillgängliga områden utan byggrätt och det finns därför inget behov av u-områden där.*

### **SAMMANFATTNING:**

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

#### **Plankarta**

- U-området på Väby 5:75 och 5:11 tas bort

#### **Planbeskrivning**

- Informationen angående utsträckningen av Väbynäsvägens Samfällighetsförening uppdateras

Behovsbedömningen uppdateras.

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

Synpunkter mot förslaget kvarstår från **ägarna till Väby 5:12, ägaren till Väby 5:38, ägaren till Väby 11:6, ägaren till Väby 5:75, 5:74 och 5:11, ägarna till Väby 15:7, 15:8, 15:9 och 15:10 samt boende på 15:10 respektive 15:9, ägaren till Väby 5:25, ägarna till Väby 5:65, ägarna till Väby 5:62, ägarna till Väby 5:41, ägarna till Väby 5:40, Väbynäs tomtägareförening, ägarna till Väby 5:16, ägarna till Väby 5:43, ägarna till Väby 5:8, ägarna till Väby 5:59, ägaren till Väby 5:64 samt ägaren till Väby 5:45 och 5:46.**

Ronneby 2015-06-12

Helena Sandberg  
Planarkitekt

David Gillanders  
Stadsarkitekt