

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

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplaneförslaget, upprättat 2014-06-16 och reviderat 2015-02-06 har varit utställt för granskning under tiden 6 mars till den 27 mars 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 Ronneby bibliotek. Planförslaget annonserades i lokaltidningarna den 27 februari 2015.

Yttranden har inkommit från ägaren till **Väby 5:75, 5:11 och 5:74, ägarna till Väby 5:12, Försvarsmakten, Skanova, Länsstyrelsen, ägarna till Väby 5:59, ägaren till Väby 5:10, Räddningstjänsten, ägarna till Väby 5:8, Miljö- och hälsoskydds-enheten, Väbynäs tomtägarförening, Tekniska förvaltningen, Miljöteknik, Lantmäteriet och Kommunstyrelsen**

Försvarsmakten, Skanova, Länsstyrelsen, Räddningstjänsten, Miljö- och hälsoskydds-enheten, Tekniska förvaltningen, Miljöteknik och Kommunstyrelsen 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 Väbynäs är att ersätta befintliga äldre detaljplaner för området med en aktuell, som kan tillgodose möjligheter till utökad byggnadsarea, där nya krav avseende energi och klimat kan beaktas. Länsstyrelsen anser det väsentligt att vatten- och avloppsfrågor erhåller godtagbara och långsiktigt hållbara lösningar för området samt att områdets naturvärden beaktas i samband med val av lämpliga lokaliseringar för båtverksamhet.

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 prövas av länsstyrelsen.

Kommentar:

Kommunen tar yttrandet som information.

Lantmäteriet har påpekat att Väby 5:11, 5:74 och 5:75 inte har ledningsrätt utan en gemensamhetsanläggning.

Kommentar:

Planbeskrivningen ändras enl. ovanstående.

Ägaren till Väby 5:75, 5:11 och 5:74 anser att den föreslagna sträckningen av vägen utanför fastigheterna inte är optimal pga. naturförhållandena på platsen med stora stenpartier och skog och att den istället borde gå vid sidan om där det idag finns en väg/stig. Fastighetsägaren vill vidare ha möjlighet att köpa till den mark som vid en flytt av vägen hamnar mellan vägen och hans fastigheter, förutom där plats måste göras åt vändplatsen vid 5:75. Vid 5:75 finns ett staket och en häck som sticker ut mellan 50 och 130 cm utanför dagens fastighetsgräns. Fastighetsägaren önskar att man anpassar planen till detta. Vidare skriver fastighetsägaren att staketet på Väby 5:74 sydvästra sida ligger något utanför tomtmarkeringen och önskar att planen anpassas i det hänseendet.

Kommentar:

Vägens sträckning förändras så att den går där naturförhållandena är bättre och det redan finns en stig/väg. Fastighetsägaren får möjlighet att köpa till den mark som hamnar mellan den nya vägdragningen och fastigheterna. Ur strandskyddssynpunkt är bedömningen att marken är avgränsad från strandlinjen genom de bebyggda och ianspråktaga fastigheterna Väby 5:74, 7:75 och 5:11 och att skäl därför finns att upphäva strandskyddet. Staketet och häcken som nämns sticker ut i den yta som planläggs som vändplats. Den ytan behövs för vändplanen och kommunen ser därför inte att det finns någon möjlighet att anpassa planen till detta. Staketet på Väby 5:74s sydvästra sida har mätts in och ligger mycket riktigt något utanför fastighetsgränsen. Eftersom området kan anses som ianspråktaget ur strandskyddssynpunkt ger kommunen möjlighet för fastighetsägaren att köpa till marken. Delar av marken som kan köpas till läggs som u-område pga. en ledningsrätt för VA-ledningarna i området.

Ägarna till Väby 5:12 motsätter sig att en småbåtshamn införs i område D med bakgrund i Länsstyrelsens beslut 2007. De menar att en utökning av område D medför störande ljud som har en negativ inverkan på djurriket och omgivningen, att bryggan kan komma att påverka badvatten och växtlighet negativt och att deras rekreativmöjligheter i form av bad och naturupplevelser med största sannolikhet kommer påverkas negativt. De föreslår att område A byggs ut istället för att använda område D. Om förslaget trots allt går igenom önskar de att man kortar bryggan så att den har plats för sex stycken mindre båtar istället för tio.

De undrar också vad dagens och framtidens planer är för grönområdena mellan deras fastighet och Väby 5:35-37 samt Väby 5:61-67. Kan de komma att exploateras och bebyggas?

Kommentar:

Kommunen gör bedömningen att en brygga i den ringa omfattning som föreslås endast ger en liten eller ingen påverkan på naturvärden. Det kommer röra sig om

båtar som ligger vid en brygga, inte som tidigare båtuppställning och arbete med båtarna, så om man upplevt ljudet som störande innan kommer det inte vara liknande nu. Eftersom det föreslagna bryggområdet ligger en bit ifrån Väby 5:12 (det börjar ca 30 m ifrån fastighetsgränsen mellan 5:12 och 5:3) och det redan idag finns bryggor i området (exempelvis hos 5:12 själva och grannarna 5:10, 5:9 och 5:8) bör påverkan på bad och naturupplevelser för ägarna till 5:12 bli små och kunna tålas.

Grönområdena planläggs som NATUR, vilket syftar till att bevara dem som de grönområden de är.

Ägarna till Väby 5:59 vill fortfarande få möjlighet att utöka sin tomt ca 12 m på baksidan mot skogen. De ser det enkla i att vilja dra ett streck och ge alla fastigheter samma möjlighet till utökning och att det inte fungerar bra på platsen. Dock menar de att deras fastighet inte kan utnyttjas till lika stor utsträckning som grannarnas eftersom den har så stora höjdskillnader och att de därför borde få utöka fastigheten. Vidare skriver de att området de vill köpa till på ett naturligt sätt är en del av deras fastighet eftersom det ligger i nivå med deras tomt och sedan avgränsas av en liten ravin. En utökning åt det hållet hade inte stört någon granne visuellt eller på annat sätt.

Kommentar:

På grund av de speciella höjdförhållandena på fastigheten och den naturliga avgränsning som finns i form av en ravin samt det faktum att marken redan idag används som tomtmark möjliggör kommunen marktillköp till fastigheten.

Ägaren till Väby 5:10 skriver att det saknas uppgifter om att fastigheten har servitut för båtplats och brygga på Väby 11:6. Kopior på ett avtalsservitut från 1983 enligt stämpel inskrivet vid Ronneby Domsaga samt ett avtalsservitut från 1987 har skickats in. De menar att det inskrivna servitutet inte syns i fastighetsregistret eftersom Väby 15:1 har ombildats till Väby 11:6.

Kommentar:

Servitutet finns inte med i Lantmäteriets fastighetsförteckning för området och därför inte i planbeskrivningen. Lantmäteriet håller på att undersöka servitutet utifrån det material som inlämnats. När besked kommer från Lantmäteriet uppdateras informationen i planbeskrivningen därefter. Fastighetsägaren ska veta att servitut fortsätter gälla även efter en detaljplan vunnit laga kraft, dvs. detaljplanen ändrar inte på gällande servitut.

Ägarna till Väby 5:8 framför följande:

- De tycker att kommunen ska överta huvudmannskapet för lokalgatorna för att säkerställa att planlagda förändringar blir genomförda. Detta för att de menar att Väbynäs tomtägareförening (VTF) inte är huvudman för lokalgatorna, utan att kvarterens markens fastighetsägare som servitutshavare är härskande fastighetsägare och det krävs avtal med samtliga fastighetsägare om VTF överhuvudtaget ska kunna utföra underhåll eller ändringar på vägsträckorna.
- De begär att en dagvattenutredning tas fram där långsiktigt hållbara lösningar presenteras och att planbestämmelserna täcker in krav på hur dagvattenhanteringen skall säkerställas, dvs. kommunen skall i planhandlingarna klargöra förutsättningarna

att hantera dagvattnet och lokalisera bebyggelse till mark som är lämpad för ändamålet. I korthet tycker de att planförslaget har för smala gator som inte ger möjlighet att lösa dagvattenfrågan samt att bestämmelserna tillåter att huvudbyggnaderna läggs ända fram till fastighetsgränsen mot mark som gränsar mot lokalgata och även komplementbyggnaderna betydligt närmare gränsen än idag.

- De menar att möjligheterna att köpa till mark mot gatorna inte är trafiksäkert när vägbredden reduceras och byggnader tillåts helt fram till lokalgatan samt att utrymme för dräneringsdiken och omhändertagande av snömassor inom allmän platsmark saknas i planförslaget. De bilägger en rekommenderad vägbredd för en typ av lokalgata från Norrtälje kommun. De menar att det inte kommer finnas möjlighet till godtagbara mötesplatser eller tillfälliga besöksparkeringar för allmänhet och gäster längs lokalgatorna samt att parkering inom kvartersmark reduceras eftersom prickmarken mot lokalgator i princip tas bort helt. Vidare begär de att den del av vägen som löper på deras fastighet utan servitut rätas ut och att 10 m vägbredd behålls där.
- De begär att planbestämmelserna för u-område ska förtydligas så att kraven är desamma som i ledningsrätten, dvs att området inte alls får bebyggas eller träd planteras m.m.
- De tycker att planbeskrivningen ska ta upp Länsstyrelsens samrådsyttrande och Länsstyrelsens föreläggande från 2011 samt menar att det arbetsmöte med Länsstyrelsen 2014-11-27 som nämns inte är formellt riktigt att ta upp i planbeskrivningen. De menar vidare att den inplanerade småbåtshamnen saknar planlagt vägområde i anslutning till området och att området är större än vad de godkände vid ett möte med plan- och stadsarkitekt 2014-05-28. De menar att kommunen inte borde föregripa en prövning av brygga m.m. i Mark- och miljödomstolen och att en tillståndsansökan dit inte längre kan skjutas upp.
- De begär att deras tomt planläggs som kvartersmark ner till vattnet, dvs. hela ”madområdet” från det västra skogspartiet tillsammans med fastlandsområdet norr om bostadshuset eftersom områdena är ianspråktaga och inte allemansrättsligt tillgängliga. De menar att hänsyn inte har tagits till att fastigheten ianspråktoes innan strandskyddet infördes och att den lagstiftning som gäller idag är inte tillämplig. De menar också att den avgränsning som gjorts inte tagit hänsyn till den hemfridszon som kommer med allemansrätten. Som stöd för det nämner de bland annat att vegetationen mot maden inte utgör något insynsskydd, att området kring maden är en väsentlig och naturlig del av tomtens som de använder för att bränna ris m.m., att gränsen är dragen för nära byggnaderna på fastigheten samt att området norr på fastlandsdelen klipps och slås samt saknar insynsbarriärer mot bostadshuset. De menar att det område som nu inte planläggs och som de vill ska planläggas utgör ett väsentligt enskilt intresse som bör ha företräde vid en avvägning mot allmänna intressen. De menar också att behovet av en ny infartsväg behöver beaktas vid avgränsningen. De begär syn av Miljö- och byggnadsnämnden innan planen fastställs.
- De begär att planen lägger in att mindre bryggor får anläggas på den östra sidan av fastlandsdelen på Väby 5:8 och att strandskyddsdispens inte ska krävas för att uppföra bryggor där. Detta på grund av att deras nuvarande båtbygga är hotad på grund av bottendjupsförändringar och det finns behov av alternativ.
- De begär att ytan på vändplanen förstoras till praxis rörande storlek (enligt en bilaga till deras yttrande), att det tydligt framgår av planbestämmelserna att all parkering ska

ske på tomtmark och att de hinder som finns idag i form av ett elskåp samt privatisering av allmän mark ska avlägsnas. Parkeringsfrågan menar de är särskilt viktig eftersom huvudbyggnader kan läggas helt upp till fastighetsgränsen samt komplementbyggnader 1 meter från gränsen. Planbestämmelserna bör också ange hur iordningställandet av såväl vändplan som angränsande lokalgator till alla fastigheter skall genomföras.

- I planbeskrivningen anges att Väby 5:8 tillåts att bygga ”en huvudbyggnad eller flera komplementbyggnader utöver dagens byggnader”. De begär att formuleringen införs även i planbestämmelserna.
- De menar att delat av den naturstig som löper runt udden är ofullständigt redovisad på plankartan. De begär att beteckningen gångstig samt de delar av gångstigen som saknas läggs in i plankartan.
- De har också sett en symbol som ser ut som en ”halv sol” som inte finns redovisad i beteckningarna och ligger placerad på öppet vatten i deras norra vik, vilket de tror är fel.

Kommentar:

- *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. Huvudmannaskapet ligger hos fastighetsägarna, Väbynäs tomtägarförening som ägare till Väby 5:3 respektive ägaren till Väby 11:6. Att de fastigheter som har avstyckats från Väby 5:3 och Väby 11:6 har servitut att köra ut över stamfastigheterna ändrar inte detta.*
- *Kommunen bedömer att det finns mycket goda förutsättningar att lösa dagvattenfrågan genom lokalt omhändertagande eftersom så många ytor inte är 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.*
- *Vägbredden i detaljplanen är utformad efter kommunens principskisser för vägbredd i villakvarter. Den möjliggör bredare vägar än vad som idag finns i området. Plankartan möjliggör en uträtning av vägen invid Väby 5:8:s fastighetsgräns. I planbestämmelsen om huvudbyggnaders placering har reglering mot väg fallit bort. Det ska vara samma som mot bostadsmark dvs. 4,5 m och åtgärdas inför granskning nummer två. Planområdet innehåller ytor där ev. snömassor kan läggas. Inom området finns två områden avsatta som UP – båtuppläggning och parkering. De två tillsammans med parkering på bostadsfastigheterna bedöms fylla behovet. Om ytterligare behov av parkering för gäster till området skulle behövas kan den rymmas inom naturmark där komplement till naturområdets användning, ex. besöksparkering, bedöms kunna godkännas vid ansökan om lov.*
- *U-områdena innebär redan att områdena inte får bebyggas. Eftersom grönska inte är bygglovspliktig regleras inte det i en u-bestämmelse. Ledningsrätten fortsätter gälla även när en ny detaljplan antas.*
- *Länsstyrelsens samrådsyttrande finns i samrådsredogörelsen. Kommunen menar att den sammanfattning av tidigare domar som finns på s. 16 i planbeskrivningen beskriver essensen i Länsstyrelsens föreläggande från 2011, dvs. att lagligförklaring av befintligt bryggfundament samt anslutande*

utfyllnad krävs samt att lagligförklaring och tillstånd för bryggan ska sökas hos Mark- och miljödomstolen. Ett vidare samrådsmöte med Länsstyrelsen är naturligt och riktigt att redogöra för. Som sagts i samrådsredogörelsen har området för båtar i område D ett "vingelutrymme" runt om sig på 2 m jämfört med området som diskuterades på mötet 2014-05-28 för att den tänkta bryggan ska kunna flyttas 1 meter hit eller dit i det fall man träffar på en sten eller liknande vid en noggrannare undersökning av marken och botten. Kommunen gör i motsats till fastighetsägarna till Väby 5:8 bedömningen att område D bör planläggas för att man ska kunna komma vidare med prövningen i Mark- och miljödomstolen. Planen innehåller vägområde fram till båtrampen. Någon biltransport närmre bryggområdet än så bedöms inte behövas.

- Kommunen står fast vid sin bedömning av strandskyddet och vilka delar av Väby 5:8 som bör planläggas. Som tidigare sagts är området som planläggs som kvartersmark stort och bedöms vara fullt tillräckligt som tomtplats. Fastighetsägarna har där tillgång till en ca 150 meter lång strandlinje och drygt 7000 kvm mark. Även om det funnits skäl enligt MB 7 kap 18 c § att upphäva strandskyddet i området kring maden och i norr hade en bedömning om huruvida detta vägt tyngre än strandskyddsintresset därför fallit ut till förmån för strandskyddet.
- Kommunen står även fast vid sin syn på att område för mindre bryggor inte bör planläggas och att strandskydd ska gälla på området. Detta då mindre bryggor inte kräver bygglov och en planläggning av vattenområde för mindre bryggor bedöms därför vara utan effekt och onödigt ur PBL-synpunkt. Strandskyddet tar hänsyn till en del andra aspekter än vattenverksamhet och kommunen anser därför att det inte bör upphävas så att placering och utformning av framtida bryggor kan prövas mot båda delar av lagstiftningen. En eventuell anmälan/tillstånd om vattenverksamhet kommer vid prövningen samordnas med strandskyddsprövningen.
- Vändplatsen som möjliggörs är storleksmässigt ok enligt en av de två skisser på vändplatser som bilagts yttrandet. Detaljreglering av de olika användningsytorna i planen, ex. parkeringsförbud på vändplanen, bestäms inte i en detaljplan. Problemet med elskåpet har påtalats för Miljöteknik som kommer flytta det. Där finns också ett skåp/stolpe tillhörande Telia som förhoppningsvis flyttas samtidigt. Planen ger möjligheter att genomföra ändringar. Om de sedan genomförs eller inte åligger fastighetsägarna till respektive fastighet och styrs därför inte närmre av kommunen.
- Planbestämmelsen som finns på plankartan innebär redan det som står i planbeskrivningen. Därför finns det inget behov av att ändra den.
- Symbolen för gångstig har lagts till i grundkartans legend. Metria har mätt in den lilla bit som saknades strax norr om Väby 5:8 gräns mot Väby 5:3.
- Den "halva solen" betyder sankmark och har lagts till i grundkartans legend. Metria har uppdaterat symbolens placering (som missats vid uppdateringen av strandlinjen mellan samråd och granskning).

Väbynäs tomtägareförening framför följande:

- De vill gärna att strandskyddet väster om tennisbaneområdet flyttas något västerut.

- De önskar att planen ger möjlighet för en ansökan om att öppna för vattengenomströmning i den lilla viken sydväst i planområdet.
- De förutsätter att den pump med sladdar och slangar som de sommartid använder för bevattning av tennisbanan inte äventyras av planen och strandskyddet som införs i området.
- Att grundkartan inte verkar stämma när det gäller de grusade områdena vid bryggområde A.
- Att den kanal som nu finns uppgrävd norr om Ånnaholmen inte finns med i planhandlingarna och att den på något sätt tas in i de slutgiltiga handlingarna.
- Att föreningen inte ser några hinder i att Väby 5:59 tillåts utöka sin fastighet västerut och att man dessutom pratat om att utöka såväl Väby 5:59, 5:58 och 5:57 vid ett tidigare möte med kommunen. Föreningen förutsätter att kartan förändras så att 5:59, 5:58 och 5:57 får möjlighet att köpa till mark.
- Att dragningen av väg utanför Väby 5:11, 5:74 och 5:75 inte är bra och istället borde dras öster om 5:31 där det sedan långa tider finns en befintlig bred stig samt att möjligheten till framtida överlåtelse av mark från 5:3 till fastigheterna 5:11, 5:74 och 5:75 möjliggörs.
- Det föreslås att sista meningen i andra stycket på sidan 21 i granskningshandlingen tas bort då frågan om tillståndskrav framgår mer än väl av handlingarna i övrigt.
- Det föreslås att planbestämmelsen a₃ ändras till riktigare ”Bygglov får ej ges förrän erforderlig lagligförklaring av mark skett”.

Kommentar:

- *Kommunen vidhåller sin tidigare ståndpunkt att det inte finns skäl enligt miljöbalken att upphäva/flytta strandskyddet väster om tennisbaneområdet.*
- *Den halvö som ramar in viken i sydväst undantas från planområdet pga. föreningens planer att ansöka om att öppna upp för vattengenomströmning. Strandskydd kommer gälla på området.*
- *De anläggningar man har när strandskydd införs får vara kvar. Pumpen påverkas inte.*
- *Metria har mätt in det grusade området och plankartan har anpassats därefter.*
- *Eftersom grundkartan baseras på data från 2005 och 2010 är det naturligt att ändringen vid Ånnaholmen inte är med eftersom det har hänt efteråt. Området planläggs inte och därför är det inte heller nödvändigt att uppdatera grundkartan i det hänseendet. Dock kompletteras planbeskrivningen med att arbetet kring vattengenomströmning genomförts vid Ånnaholmen och att grundkartan inte uppdaterats med hänseende på detta under rubriken Plandata.*
- *För Väby 5:59 möjliggörs markköp, dock ej för Väby 5:58 och 5:57. Detta för att en utökning av Väby 5:57 skulle ge en ofördelaktig fastighetsindelning, framförallt för Väby 5:55, och för att naturförhållandena på platsen (ravinen) gör att det inte är fördelaktigt för Väby 5:58 att utöka fastigheten. Väby 5:58 och 5:57 har inte heller önskat att få köpa in mark.*
- *Meningen på s. 21 är en viktig del av Väby 5:8:s ställningstagande och tas därför inte bort.*

- *I tidigare beslut nämns att ”i samband med att tillstånd söks för bryggan krävs lagligförklaring av det befintliga bryggfundamentet samt anslutande utfyllnad” (Länsstyrelsen 2011). Miljödomstolen har uttryckt sig liknande år 2007. Kommunen ser båtrampen som en del av utfyllnaden och tycker därför att formuleringen på bestämmelsen a₃ ska kvarstå som tidigare.*

SAMMANFATTNING:

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

Plankarta

- Vägens sträckning mellan Väby 5:31 och 5:75/5:11/5:74 ändras så att den går där naturförhållanden är bättre och det redan finns en stig/väg. Fastighetsägaren till Väby 5:75/5:11/5:74 får möjlighet att köpa till den mark som hamnar mellan den nya vägdragningen och fastigheterna samt viss mark sydväst om fastigheten. Delar av marken som kan köpas till läggs som u-område pga. en ledningsrätt för VA-ledningar.
- Väby 5:59 får möjlighet att köpa till mark nordväst om sin fastighet.
- Planbestämmelsen om huvudbyggnaders placering kompletteras med att även mot lokalgata gäller 4,5 m.
- Den halvö som ramar in viken i sydväst undantas från planområdet.
- Planläggningen av UP-området i bryggområde A anpassas efter den uppdaterade grundkartan.

Planbeskrivning

- Uppräkning av fastigheter som får köpa till mark uppdateras enligt ändringarna ovan.
- Det nämns att arbetet kring vattengenomströmning genomförts vid Ånnaholmen och att grundkartan inte uppdaterats med hänseende på detta under rubriken *Plandata*.
- Informationen om Väby 5:11, 5:74 och 5:75 uppdateras till att de har en gemensamhetsanläggning.
- Kompletteras med en strandskyddsbedömning kopplat till att Väby 5:74, 5:75 och 5:11 får möjlighet att köpa till mark.
- Planområdet ligger inte längre inom samrådsområde med Försvarmakten. Planbeskrivningen uppdateras med den informationen.

Ronneby 2015-04-10

Helena Sandberg
Planarkitekt

David Gillanders
Stadsarkitekt