

## **Detaljplan för Droppemåla 1:87 m.fl. Norra Ronneby kommun, Blekinge län**

### **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Detaljplaneförslaget, upprättat 2017-04-24 har varit utställt för granskning under tiden 2018-02-23 till den 2018-03-16. Myndigheter och berörda fastighetsägare med flera har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande.

Detaljplanehandlingarna fanns under granskningstiden tillgängliga på kommunens webbplats, Plan- och byggenhetens expedition och Ronnebys stadsbibliotek.

Yttranden har inkommit från Länsstyrelsen Blekinge län, Lantmäteriet, Kommunstyrelsen, Tekniska förvaltningen, Milj- och hälsoskydds enheten, Miljöteknik, E.on, ägare till fastigheten Droppemåla 1:260 Claes och Marie Olovsson, ägare till fastigheten Droppemåla 1:281, Agneta och Kjell Olsson och ägare till fastigheten Droppemåla 1:290, Martin Fredriksson och Sophia Kullman.

**Kommunstyrelsen, E.on, Milj- och hälsoskydds enheten** har inget att erinra mot planförslaget.

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

#### **Länsstyrelsen Blekinge län**

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

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig berörande förslaget. Kommunen har bemött länsstyrelsens yttranden från samrådet vad gäller buller, dagvatten och miljömål.

##### **Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§**

Förslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt plan- och bygglagen 11 kap 10 § vad gäller riksintressen, mellankommunala frågor, miljö kvalitetsnormer, strandskydd, hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

##### **De som deltagit i beslutet**

Beslutet har fattats av avdelningschef Doris Larsson med handläggare Anna Thyrvin som föredragande.

**Lantmäteriet** påpekar att i planbestämmelserna används fortfarande såväl begreppet tomt som fastighet. För fastigheter som idag är mindre än 800 m<sup>2</sup> anges att bestämmelserna om

minsta fastighetsstorlek gäller även för befintlig bebyggelse. Vad gäller vid exempelvis en framtida bygglovsprövning om det inte är möjligt att utöka fastigheten storleksmässigt?

Det finns även ett flertal befintliga byggnader som inte uppfyller bestämmelser om placering från tomt(fastighet)gräns, gata etc. Vad gäller för dessa byggnader och eventuell bygglovsprövning för fastigheter som de är belägna på?

Under rubriken Bildande av ledningsrätter anges att "Miljöteknik kommer att bilda ledningsrätter på de fastigheter där deras ledningar går på privat mark. Det är inte någon berörd fastighet i planområdet". I området vid småbåtshamnen har u-område lagts ut. Det bör av planbeskrivningen framgå vad syftet är med en sådan bestämmelse och vilka konsekvenserna blir för de fastigheter som är berörda.

Mark som ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning för vägändamål, g, vid östra delen av Hägervägen verkar inte följa sträckning av befintlig väg. Finns det någon anledning att fråga denna bör det förtydligas i planbeskrivningen. Lantmäteriet ser ett stort värde i att genomförandefrågorna redovisas på ett tydligt sätt i planhandlingarna så att berörda fastighetsägare förstår vilka åtgärder (lantmäteriförrättningar mm) som kommer att bli nödvändiga och vem som kommer att stå för olika slag av kostnader (framtida underhåll av gemensamma anläggningar, marklösen, förrättningskostnader mm). Arbetsprocessen blir inte rationell om berörda fastighetsägare inte kunnat läsa ut dessa uppgifter under planprocessen. Följden blir då i stället att dessa frågor måste behandlas på nytt i efterföljande lantmäteriförrättningar vilket också leder till längre genomförandetider.

**Kommentar:**

*Egenskapen e1, minsta tomtstorlek ändras till minsta fastighetsstorlek. Vad gäller fastighetsstorlek och placering är det så att vissa fastigheter inte uppfyller kraven i den nya detaljplanen. Vid bygglovsprövning är det % av fastighetsstorleken som avgör. Under rubriken Fastighetsrättsliga frågor, Bildande av ledningsrätter förtydligas texten. Sträckningen för gemensamhetsanläggning på östra delen av Hägervägen rättas till.*

**Tekniska förvaltningens** synpunkter från samrådsskedet kvarstår. De anser att trafiksituationen kan förbättras vid den nya kvartersmarken genom att ta bort naturområdet och stänga av vägen för biltrafik genom en cykelfälla. Alternativt kan naturområdet minskas och vändplatsen flyttas nedåt. Området som benämns natur i detaljplanens nordöstra del bör inte vara detaljplanelagt som natur ur skötselsynpunkt.

Detaljplanen bör inkludera byggnaden utanför gränsen för fastighet 1:199.

**Kommentar:** *Vändplanen har flyttats söder ut och naturområdet är ersatt med gång- och cykelväg. Vad gäller bebyggelse utanför fastighetsgränsen är det inte lämpligt att utöka kvartersmarken eftersom byggnaden ligger på allmän platsmark, Natur i gällande plan.*

**Fastighetsägaren till Droppemåla 1:290, Martin Fredriksson och Sophia Kullman** anser att den lokalgata som planeras och som passerar Droppemåla 1:289 - 290 är för bred. Så gott

som alla resterande vägvsnitt i området är dimensionerade till enbart 6 meter. Deras synpunkt är att vägvsnittet utanför Droppemåla 1:289 - 290 också ska dimensioneras till 6 meter och det skulle innebära att omfattningen på ett eventuellt ingrepp i den natursköna stenvuren blir minimal. Kommunen har tidigare svarat att "Ingreppet i stenvuren kommer att anpassas efter de mått som krävs för att renhållningsarbetet ska fungera." Plankartan anger fortfarande att vägvsnittet Droppemåla 1:289 - 290 som 9 meter varför svaret anses bristfälligt.

**Kommentar:**

*Vägbredden på 9 meter ger också möjlighet att anlägga en gång- och cykelbana som en länk mellan områdena mellan Sjöborrevägen och Ekenäsvägen. Vägen har haft samma bredd sedan första detaljplanen gjordes 2004 och bredden bibehölls även när en planändring gjordes 2012 för fastigheterna 1:289, 1:290, 1:291, 1:281 och 1:282. Ingreppet i stenvuren kommer således att anpassas till vägbredden.*

**Fastighetsägaren till Droppemåla 1:260 Claes och Marie Olovsson** har synpunkt på att fin skogbeklädd naturmark i den östra delen tas i anspråk. Dessutom förläggs en ny lokalgata genom en fin gammal stenvur som nu fungerar som genomgång till strövstigar i området. Belastning med trafik kommer att öka på Kristallvägen och Korallvägen där mycket barn förekommer vilket också kommer öka då området med Korallvägen och Kristallvägen är helt färdigbyggt.

**Kommentar:**

*Den mark som tas i anspråk för bostadsbebyggelse har sedan många år varit avstyckad men inte planlagd. 2010 gjordes en analys av Ekenässkogen av professor Roland Gustavsson, för bedömning av naturvärden samt förslag till fortsatt förvaltning och utbyggnad av väg-, gång- och cykelstråk i anslutning till intilliggande bostadsområden och en utvecklad landskapsturism Efter diskussion med professor Roland Gustavsson gjordes en överenskommelse att fastigheterna Bustorp 1:10 – 1:17 planläggs som kvartermark för bostäder utan att göra för stort intrång i Riksintresset för Brunnsskogen. Den nya lokalgatan hindrar inte tillgängligheten till Brunnsskogen. Skillnaden är att det blir ca 35m asfalterad gata. Vad gäller trafikmängd för tillkommande 4-8 bostäder är det en marginell ökning som inte påverkar trafiksituationen.*

**Fastighetsägaren till Droppemåla 1:281, Agneta och Kjell Olsson** anser att det inte behövs nya tomter i området då det finns 15-20 obebyggda och att som eventuellt läggs in skall följa samma detaljplan som i övriga området med enfamiljshus. De 6 tomter som ligger inlagda på planens östra del får under inga förhållanden bebyggas med flerfamiljshus. Här har varit tomter inlagda tidigare men som har tagits bort pga. att det inte gick att anlägga en utfart ner till Ekenäsvägen. Den trafik som dessa 6 hus skulle generera med enfamiljshus innebär ett

orimligt tryck på Sjöborrevägen och övrigt trafiksystem i området. Flerfamiljsboende skulle förändra karaktären på hela området. Fastighetsägaren anser att detaljplaneförslaget inte tar hänsyn till det värde grönområdet ger de boende. Planen beskriver inte heller de stigar som finns både på kommunens mark och på privatmark norr därom och hänvisar till professor

Roland Gustavssons utredning som på ett mycket bra sätt beskriver värdet av att ha ett grönområde intill ett bostadsområde. Befintlig detaljplan från 2002 beskriver hur området runt "entrévägen", Korallvägen, skall se ut. Det vore kanske på plats att efter 15 år uppfylla det kravet.

**Kommentar:** *I Ronneby kommuns förslag till översiktsplan 2030 är visionen att kunna erbjuda ett brett utbud av blandade boendeformer. Se också ovanstående svar.*

### **SAMMANFATTNING:**

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

#### **Plankarta**

- Minsta tomtstorlek ändras till minsta fastighetsstorlek i legenden
- Egenskapsgränsen för gemensamhetsanläggning g i Hägervägens östra del justeras så den följer fastighetsgränserna.

#### **Planbeskrivning**

- Under rubriken Fastighetsrättsliga frågor, Bildande av ledningsrätter förtydligas texten.

Ronneby 2018-05-07

Karin Svensson  
Planarkitekt

tf. Peter Robertsson  
Stadsarkitekt