

Kommunfullmäktige

§ 36

Dnr 2021-000714 011

## Planprogram för Norra Aspan

### Beslut

Kommunfullmäktige antar förslaget till planprogram för Norra Aspan.

### Ärendebeskrivning

Kommunstyrelsen 2024-03-05 § 54:

Ronneby kommun behöver säkra det framtida utbudet av attraktiva boendemiljöer genom framtagande av nya detaljplaner för den norra delen av Aspan. Kommunfullmäktige gav 2019-03-08 Miljö- och byggnadsförvaltningen i uppdrag att ta fram ett planprogram för den norra delen av Aspan. Kustzonen är en av kommunens attraktiva boendemiljöer och planprogrammet syftar till att utreda hur Aspan kan utvecklas med nya bostäder. Planprogrammet syftar till att utreda förutsättningar och visa på möjligheter med en exploatering av översiktsplanens utvecklingsområde Ro-03. Bedömningen är att ett stort antal bostäder kan tillskapas men att det kräver utbyggnad av ny infrastruktur i form av bland annat bro, vägar, vatten och avlopp. Planprogrammet håller sig på en strategisk nivå och det finns ett stort behov av utredningar om en detaljplan ska tas fram för området. Det är viktigt att det finns resurser avsatta för dessa utredningar om ett uppdrag om framtagande av detaljplan för området ges till planenheten.

### Bostäder och verksamheter

Planprogrammet har resulterat i sju utvecklingsprinciper som underlag till ett eventuell framtida detaljplanearbete. Ambitionen har varit att visa på hur Aspan kan utvecklas med bostäder i varierande skala och utformning. Den nya bebyggelsen bör få en egen karaktär, som en årsring i Aspans bebyggelsehistoria, samtidigt som hänsyn visas till landskapsbilden och den befintliga bebyggelsen. Kvarteren bör utformas så att dess användning kan vara flexibel. Framtidens behov är föränderligt och behovet av lokal service eller förskola kan på sikt bli aktuellt, då ska även kvartersstrukturen möjliggöra detta.

Enligt marknadsanalyser i kommunens strategi för bostadsförsörjning finns det stor efterfrågan på nyproducerade villor, speciellt från målgrupper i familjebildande ålder. Samtidigt är villor en bostadsform som är ytkrävande och innebär färre bostäder per ytenhet. Att bebygga området med enbart villor kommer innebära en dyr exploatering då kostnader endast kan spridas på ett fåtal fastigheter vid försäljning. En kombination av villor och

## Kommunfullmäktige

flerbostadshus är därmed nödvändig för att få ekonomi i exploateringen. Det skapar goda förutsättningar att utnyttja marken resurseffektivt och skapar möjligheten att skapa ett område som med bostäder som passar livets alla stadier.

Även om området är stort så kommer inte allt kunna bebyggas. Det är bland annat viktigt att ny bebyggelse placeras på respektfullt avstånd från befintlig bebyggelse och hänsynsområden samt att den samspelar med naturen runtomkring. Kommunen kan i det fortsatta arbetet arbeta strategiskt med placering och utformning av bebyggelsen så att den anpassas efter landskapets naturliga höjdryggar. Det gör att dalgångarna kan behållas gröna och användas som en naturlig infiltrationsyta, vilket minskar behovet av tekniska lösningar för hantering och avledning av dagvattnet. De gröna områdena är även viktiga för att bibehålla passager för arter såsom fladdermöss och läderbaggar.

### Trafik och infrastruktur

En ny brokoppling är absolut nödvändig för att kunna bygga inom Norra Aspan då befintligt vägnät inte bedöms kunna hantera den trafikökning som ett nytt bostadsområde kommer medföra. För att exploatera området bedöms följaktligen en ny brokoppling vara nödvändig. Valet av placering av brokoppling är begränsat av områdets topografi, naturvärden och verksamhetsområden. Som beskrivet tidigare i planprogrammet finns det i praktiken två områden som en bro skulle kunna kopplas till Aspan. En från Östra Piren och en över Angelskogsviken mot Heabyvägen. Den senare bedöms vara det bättre alternativet, se förstudie för broförbindelse.

Planprogramsförslaget presenterar även hur kommunen kan tillskapa tydliga gatuheirakier på Aspan. Förslagsvis bör en något bredare huvudgata gå i nord-sydlig riktning som de mindre kvartersgatorna kan ansluta till. Huvudgatan omges i huvudsak av flerfamiljshus och radhus/parhus eftersom villabebyggelse skulle ge för många utfarter mot denna. Villorna bör istället möjliggöras längs med lokalgator som ansluter till huvudgatan. Gatorna bör även vara anpassade för kollektivtrafik och möjliggöra för bussarna att köra i en slinga.

Så som förslaget är illustrerat föreslås huvudvägen även anslutas till Sandviksvägen eller vid rondellen mot Aspanvägen. Om en sådan vägdragning eller anslutning är möjlig kommer dock behöva utredas vidare i en trafikutredning om en detaljplan tas fram.

### Småbåtshamn

I uppdraget ingick att visa på hur området kan förses med småbåtshamn. Kommunen bedömer att det är möjligt men att det kan kräva muddringsarbete som kan innebära störning för det marina livet. Det kan också finnas risk att eventuella föroreningar i bottensedimenten frigörs.

## Kommunfullmäktige

Denna fråga utredas vidare i ett detaljplaneskede. Angelskogsviken är på många ställen grund och det förekommer fiske av bland annat gälla och ål. Om fler än 10 småbåtsplatser tillförs räknas det som en småbåtshamn vilket även kräver att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) tas fram. Det är viktigt att tidigt ha med denna aspekten in i ett eventuellt detaljplanearbete då framtagandet av MKB kan kräva specialistexpertis och kan vara tidskrävande att ta fram. Förslagsvis utreds påverkan på bland annat gäddans lekområde, eventuella ålgräsängar och bottenförhållanden i samband med flera utredningar för att få ett helhetsgrepp om den marina miljön.

### Bedömning

I översiktsplanen pekas den norra delen av Aspan ut som ett område för framtida tätort, kallat Ro-03. Området gränsar till befintlig bebyggelse på Aspan. Dessutom finns en bro över Angelskogsviken med i översiktsplanen för att förbättra vägnätet och tillgängligheten till halvön. Utvecklingen av kustzonen kräver hänsyn till platsen och landskapet. Här finns möjligheten att tillskapa en variation av boendeformer för målgrupper i livets alla stadier.

Planprogramsförslaget möjliggör för varierande boendeformer i ett havs- och naturnära läge. En blandning av villor, parhus/radhus och flerfamiljshus skapar förutsättningar för ett attraktivt bostadsområde i livets alla stadier. En broförbindelse utgör områdets nya koppling där mötet med Aspan utgörs av den tätare flerfamiljshusbebyggelsen.

Förslaget baseras på ett antal principer som är viktiga att beakta i den efterföljande detaljplaneringen. Det är också viktigt att poängtera att förslaget så som det presenteras i planprogrammet bara är en av flertalet möjliga tolkningar av dessa principer. Balansen mellan villor och flerfamiljshus är viktig för att uppnå en ändamålsenlig täthet. Själva förslaget, så som det är illustrerat, utgörs i huvudsak av cirka 70 villor, 12 radhus och 3 flerfamiljshus, vilket motsvarar ungefär 570 bostäder. Storleken på villatomterna varierar i storlek mellan cirka 1400 m<sup>2</sup> – 2000 m<sup>2</sup> medan centrumkvarteret med flerfamiljshus utgör cirka 13500 m<sup>2</sup>. Flerfamiljshusen skapar på så vis ett centrum och en mötespunkt med en mer torgliknande yta som kan utgöra mötesplats i området. Höjden på bebyggelsen varierar med landskapet men flerfamiljshusen utgör de högsta byggnaderna med sina 5-6 våningar. Eftersom planprogrammet baseras på utvecklingsprinciper kan principerna tolkas på flertalet olika sätt. Det innebär att det kan bli väsentligt fler eller väsentligt färre bostäder beroende på vilken karaktär kommunen önskar möjliggöra i området.

I enlighet med utvecklingsprinciperna är det viktigt att kvartersstrukturen är flexibel och kan möjliggöra för en variation av verksamheter vid sidan av bostadsbyggelsen. I dagsläget finns inget behov av ytterligare förskolor på

## Kommunfullmäktige

Aspan men det kan bli aktuellt i framtiden beroende på hur tätt området exploateras.

### **Barnrättsbedömning**

Framtagande av ett planprogram har möjligtvis indirekt påverkan på barn genom formuleringen av förslag på utvecklingsprinciper för hur området Norra Aspan. Ambitionen är att utveckla ett område som passar alla, oavsett vart man är i livets stadie. Det ska finnas möjlighet för bland annat finnas möjligheter till rekreation, bad och lek samt tillgång till goda bostäder och förskola.

Barn har indirekt kunnat lämna synpunkter på förslaget genom samråd. Det har inte varit möjligt att fråga barn direkt utan föräldrar har fått agera representant för barnens bästa. Samhällsplanering innebär en sammanvägning av allmänna och enskilda intressen. Barn och ungas bästa är alltid en del i den sammanvägningen.

Befintlig natur kan komma att tas i anspråk för bostäder. Natur kan i många fall vara ett bra område för lek. De naturliga oordnade ytorna har bevisad effekt på att stimulera barns kreativitet. Med det sagt bevaras stora mängder naturytor i förslaget och det finns goda möjligheter att bevara områden som lämpar sig för lek.

### **Beslutsunderlag**

Protokollsutdrag kommunstyrelsen 2024-03-05 § 54  
Tjänsteskrivelse – Jens Löfqvist, planarkitekt  
Planprogram för Norra Aspan, daterad 2024-02-15  
Samrådsredogörelse, daterad 2024-02-07  
Landskapsbildsanalys, daterad 2021-09-30  
Förstudie broförbindelse, daterad 2021-09-24  
Dagvattenutredning, daterad 2020-06-17  
Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning, daterad 2019-09-30  
Länsstyrelsens yttrande över undersökning av betydande miljöpåverkan, daterad 2019-10-23

### **Förslag till beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till planprogram för Norra Aspan.

## Kommunfullmäktige

### **Kommunstyrelsens beslut**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att anta förslaget till planprogram för Norra Aspan.

### **Beslutsgång**

Ordförande Lennarth Förberg (M) ställer frågan om kommunfullmäktige bifaller kommunstyrelsen förslag och finner att kommunfullmäktige bifaller detsamma.

---

### **Beslutet skickas till:**

Akten  
Helena Revelj, planenheten  
Jens Löfqvist, planenheten  
Sara Jonasson, Mark- och exploatering