

Detaljplan för Droppemåla 1:87 m.fl. södra delen Ronneby kommun, Blekinge län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplaneförslaget, upprättat 2017-04-24 har varit utställt för granskning under tiden 2018-10-05 till och med 2018-10-26. 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 Ronneby stadsbibliotek.

Yttranden har inkommit från Länsstyrelsen Blekinge Län, Kommunstyrelsen, Lantmäteriet, Miljöteknik, Miljöteknik Elnät, Tekniska förvaltningen, Miljö- och hälsoskyddsenheten, E:ON, Fastighetsägare till Droppemåla 1:220, Fastighetsägare till Bustorp 1:2 och Fastighetsägare till Bussemåla 1:25

Kommunstyrelsen, E:ON och Miljöteknik Elnät har inget att erinra mot planförslaget.

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

Länsstyrelsen Blekinge län

Granskningsyttrande över detaljplan för Droppemåla 1:87 m.fl, södra delen i Ronneby kommun

Handlingar daterade 2018-10-04 för samråd enligt 5 kap plan- och bygglagen (PBL 2010:900)
Er beteckning: 2016/157

Sammanfattning

Syftet med detaljplanen är att uppdatera omoderna planbestämmelser och skapa möjlighet att bygga fyra nya bostadshus. Planområdet utgör ett tidigare fritidshusområde med friliggande villor som succesivt har permanentats till åretruntbostäder. Planområdet ligger vid kusten cirka 3 km söder om Ronneby.

I kommunens översiktsplan 2035 anges området som tätorts- eller stadsmässig karaktär med bebyggelse som i huvudsak används för bostäder, skolor, kontor, handel, parker/natur, fritidsanläggningar eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Planen ersätter helt en detaljplan från 1984 och delvis två byggnadsplaner från 1960-talet.

Upprättandet av den nya detaljplanen innebär att viss naturmark tas i anspråk för bostäder inom kvartersmark.

En behovsbedömning för att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats. Ronneby kommuns ställningstagande är att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen inte erfordras. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig över planförslaget (samrådsyttrande 2017-05-19) och kommunen har tagit hänsyn till länsstyrelsens synpunkter. Länsstyrelsen lämnar synpunkter enligt nedan som kommunen bör beakta i det fortsatta planarbetet.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

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

Länsstyrelsens synpunkter

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd idag men skyddet återinträder då gällande detaljplan ersätts av en ny (7 kap. 18 g § punkten 2 miljöbalken). Det är kommunen som är beslutsmyndighet för upphävande av strandskyddet inom planområdet. Kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet i samband med upprättandet av den nya detaljplanen. Kommunen anger som särskilt skäl för upphävandet att området redan är ianspråktaget. Områdena för bostäder i planen har varit anspråkstagna under lång tid och saknar betydelse för strandskyddets syften. En planbestämmelse *Upphävande av strandskydd* anges därför för kvartersmarken för bostäder. Strandskydd inom naturområden och vattenområden återinförs. I samrådshandlingarna saknades motivering om upphävande av strandskydd inom friluftsområdet, N, men eftersom detta område har utgått har Länsstyrelsen har inget att tillägga.

De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av avdelningschef Doris Larsson med handläggare Annica Karlsson som föredragande.

Kommentar:

Kommunen har beaktat länsstyrelsens synpunkter

Lantmäteriet påpekar att det saknas koordinatkryss med koordinater, genomförandetid samt vilken version av PBL som används. Lagstöd för planbestämmelserna ska redovisas i anslutning till planbestämmelserna. Lantmäteriet önskar att det i planbeskrivningen även står aktnummer (10-ROJ-2462) under rubriken ”Detaljplan”. Under rubriken *Gemensamhetsanläggningar* bör det stå vilka fastigheter som kommer att beröras av bildande av gemensamhetsanläggningar och för vilka ändamål gemensamhetsanläggningarna kommer att behöva bildas.

Kommentar:

Koordinatkryss med koordinater och genomförandetid läggs till på plankartan. Planbeskrivningen innehåller information med vilket förfarande enligt PBL som används. Vilka fastigheter som kommer att beröras av bildande av

gemensamhetsanläggningar skrivs ut i planbeskrivningen. Vilket ändamål gemensamhetsanläggningar kommer att bildas framgår av planbestämmelsen (g) på plankartan och även i planbeskrivningen. Lantmäteriets aktnummer läggs till i planbeskrivningen

Tekniska förvaltningen anser att ett förtydligande krävs kring Sjötorpsvägen och hur de nya tomterna ska försörjas med tillfart.

Kommentar:

Under rubriken "Vägar och belysning" i planbeskrivningen tydliggörs hur de nya fastigheterna vid Sjötorpsvägen angörs. För övrigt uppdateras planbeskrivningen

Miljöteknik anser att dagvattenhanteringen i området behöver ses över då en förändring av området skulle innebära en ökad mängd dagvatten. Fördröjning av dagvattnet bör ske. Tänkta lokalgata behöver utformas med en vändzon.

Kommentar:

Fördröjning av dagvattenhantering sker på den egna fastigheten. Vändzoon finns inom kvartersmark för den nya anslutningen till de nya tomterna. Storleken på vändzoonen ses över.

Miljö- och hälsoskyddsenheten befarar att på grund av tomternas läge att de boende kan komma att uppleva störningar på grund av trafiken, även om den beräknade ljudnivån vid fasad beräknats vara 52 dBA vilket är lägre än gällande riktvärden.

Kommentar:

Bullerberäkningen är gjord utifrån att tomterna ligger lägre än vägbanan.

Fastighetsägaren till Droppemåla 1:220, påpekar att Norr om deras fastighet var i den gamla planen en väg förlagd men nu ändrad till tomtmark.

Vår infart och vårt garage ligger så till att vi behöver få möjlighet att köpa den delen för att säkerställa in och utfart från vår fastighet. Detta låg med i den tidigare utställda planen för området.

Kommentar:

Texten under Fastighetsreglering och avstyckning ändras så att de fastigheter som får möjlighet att köpa mark finns med.

Fastighetsägaren till Bustorp 1:2, påpekar att på plankartan är vägen som ska ansluta de tre fastigheter som ska bildas söder om Ekenäsvägen och väster om Sjötorpsvägen upptagen som gemensamhetsanläggning. Enligt PBL ska kommunen vara huvudman för allmänna platser om inte särskilda skäl finns. Något särskilt skäl finns inte till att ett nytt

exploateringsområde, om än litet skulle försörjas med gata med enskilt huvudmannaskap. Fastighetsägaren hävdar att de tre fastigheterna söder om Ekenäsvägen ansluts till Sjötorpsvägen genom en lokalgata med kommunen som huvudman. Enligt PBL ”ska framgå de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett samordnat och ändamålsenligt sätt samt vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägarna och andra berörda. Vidare ska det framgå om kommunen avser att ingå exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar, dessa avtals huvudsakliga innehåll och konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett eller flera sådana avtal. Lag (2015:668).” I planbeskrivningen saknas helt konsekvenserna för fastigheten Bustorp 1:2 som helt kommer att försvinna eller ombildas till en mindre fastighet. Ägarna till Bustorp 1:2 har flera gånger erbjudit kommunen att köpa fastigheten men detta har avböjts. Kommunen har inte gjort några försök att komma med en lösning och det saknas därför förutsättningar att genomföra planen.

Kommentar:

Texten om gemensamhetsanläggning samt genomförandet motiveras och förtydligas i planbeskrivningen. Kommunen har inte för avsikt att upprätta exploateringsavtal eller genomföra markanvisningar varför planbeskrivningen inte tar upp dessa frågor. I planbeskrivningen under rubriken, Fastighetsreglering och avstyckning framgår vilka fastigheter som får möjlighet att köpa mark vilket innefattar Bustorp 1:2 och omgivande fastighet Droppemåla 1:87 vilket innebär att båda fastighetsägarna har möjlighet att köpa angränsande mark.

Fastighetsägaren till Bussemåla 1:25, har synpunkter angående den tillåtna nockhöjd som han tycker är för låg, största tillåtna taklutningen anser han vara för begränsande för arkitekters arbete och att takkuporna som ska placeras 0,7 meter innanför vägglivet är för begränsande och påpekar att det finns fler byggsätt än bara trä och regler. Han anser att bestämmelserna om takkupor borde tas bort eller revideras i måttbestämmelser för att möjliggöra flera kupor på rad utan att behöva krympa måtten på kuporna. Petersson anser också att markens höjd inte får förändras mer än +-50 cm är för begränsande för de som vill göra en viss omgestaltung av t.ex. trädgården. Fastighetsägaren anser att bestämmelsen om källarlösa hus är en för stor inskränkning som stoppar möjligheterna utveckla bostaden utan att ta mer markyta i anspråk. Han önskar en upphävning av strandskyddet i området. Om inte det är möjligt önskar han att ett vattenområde på minst 15 m upphävs från strandskyddet, för att möjliggöra brygga.

Kommentar:

Synpunkterna har tagits i beaktande. Bestämmelserna som har gjorts är anpassade utefter områdets befintliga karaktär och de förutsättningarna som redan finns i området. Vad gäller upphävande av strandskydd finns en bestämmelse på plankartan som säger att strandskyddet upphävs inom kvartermark och bestämmelsen W₁ som säger att bryggor mm. får finnas.



SAMMANFATTNING:

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

Plankarta

- *Koordinatkryss med koordinater sätts in på plankartan*
- *Genomförandetid läggs till på plankartan*
- *Storleken på vändzonen utökas*
- *U-områdena justeras enligt Miljötekniks önskemål*
- *Utfartsförbud har utökats från Ekenäsvägen ner på Sjötorpsvägens båda sidor (se plankarta)*

Planbeskrivning

- *Vilka fastigheter som berörs av bildande av gemensamhetsanläggningar och för vilka ändamål gemensamhetsanläggningarna kommer att behöva bildas skrivs ut i planbeskrivningen.*
- *Lantmäteriets aktnummer läggs till i planbeskrivningen.*
- *Under rubriken Vägar och belysning tydliggörs hur de nya tomterna vid Sjötorpsvägen angörs.*

Ronneby 2018-11-26

Karin Svensson
Planarkitekt

Peter Robertsson
Stadsarkitekt