



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Trolleboda 1:47 m.fl.

Granskningstid från den 28/10 – 2022 t.o.m. den 18/11- 2022

Samråd tid från den 12/1- 2018 t.o.m. den 2/2- 2018





Innehållsförteckning

Förord	5	Naturvärden inom aktuellt område för två nya tomter	14
Om detaljplan	5	Skyddsvärda träd	17
Planprocessen	5	Sårbara, nära hotade och hotade arter	19
Planförfarande	5	Strandskydd	19
Planinfo	6	Solenergi	20
Handlingar	6	Geotekniska förhållanden	20
Utredningar	6	Förorenad mark	20
Underlag	6	Klimatanpassning	20
Inledning	7	Risk för höga vattenstånd och havsnivåhöjningar i framtiden	21
Syfte och huvuddrag	7	Konsekvenser av havsnivåhöjningar inom Detaljplanen för Trolleboda 1:47 m.fl.	22
Plandata	7	Havsnivåernas påverkan på fastigheter inom Detaljplanen för Trolleboda 1:47 m.fl.	23
Lägesbestämning/Areal	7	Konsekvenser av havsnivåhöjningar på gata, trafik och bryggor	24
Markägoförhållanden	7	Fornlämningar	26
Tidigare ställningstagande	7	Bebyggelseområde	26
Översiktsplan Ronneby 2035	7	Tolkning av placeringsbestämmelser	30
Översiktsplan Ronneby 2006	8	Offentlig och kommersiell service	30
Tematiskt tillägg till Översiktsplanen		Tillgänglighet	30
Grönstrukturplan	8	Barnrättsperspektiv	30
Detaljplan och byggnadsplaner	8	Lek och rekreation	31
Miljöbedömning	9	Vattenområde	31
Nationella och regionala miljömål	9	Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap	31
Bedömning av förslagets påverkan	9	Gator, trafik och cykeltrafik	31
Planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer	9		
Lokala miljömål	10		
Riksintresse	11		
Förutsättningar och förändringar ...	11		
Mark och vegetation	11		
Naturvärdesinventering	13		



Kollektivtrafik.....	32
Parkering.....	32
Vatten och avlopp	33
El, tele och fiberanslutning	33
Avfall	33
Organisatoriska frågor	33
Tidplan.....	33
Genomförandetid	33
Huvudmannaskap.....	33
Fastighetsrättsliga frågor	34
Ägoförhållande	34
Fastighetsreglering och avstyckning	34
Gemensamhetsanläggning.....	34
Konsekvenser på fastighetsnivå.....	34
Ekonomiska frågor	35
Planekonomi	35
Vägar, VA-anläggningar, etc.	35
Fastighetsbildning	35
Tekniska frågor.....	35
Vägar och belysning.....	35
Vatten och avlopp	35
Dagvattenhantering	36
Övrigt.....	36
Planförfarande.....	36
Plantolkning	36
Medverkande tjänstemän.....	36

Förord

Om detaljplan

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Planprocessen

Detaljplanarbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras. När detaljplanarbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerade program.

Planförfarande

Förslaget till detaljplan kan handläggas med ett standardförfarande eller med ett utökat förfarande. Under vissa förutsättningar är det möjligt att tillämpa ett begränsat förfarande som endast innehåller ett kommunikationssteg. I vissa fall kan även ett samordnat förfarande tillämpas vilket innebär att detaljplanprocessen enligt plan- och bygglagen samordnas med andra lagar.

Planinfo

Planarbetet startade 2017-09-01 och hanteras enligt ett standardförfarande eftersom detaljplanen i första hand inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, i andra hand att planförslaget är förenligt med översiktsplanen samt i tredje hand att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Granskningstid: 2022-10-28 – 2022-11-18

Samrådstid: 2018-01-12- 2018-02-02.



Figuren ovan illustrerar vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Bilaga 1. Konsekvenser på fastighetsnivå

Utredningar

- Naturvärdesinventering, 2018-06-01, Ecom.

Underlag

- PM Platsbesök gällande förekomst av Adam och Eva inom del av Trolleboda 1:47
- Anläggningsbeslut, 1081-94/65 (1994-09-30)

Samtliga handlingar finns på <https://www.ronneby.se/trolleboda-147-mfl>

Inledning

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) ersätta två äldre byggnadsplaner som finns i området. Viktiga frågor är att utöka befintliga fastigheters byggrätt för att anpassa den till befintlig bebyggelse samt svara på dagens behov av ökad bostadsyta. Detaljplanen möjliggör även för två nya tomter. Utöver detta ska gällande riktlinjer om havsnivåhöjningar beaktas.

Plandata

Lägesbestämning/Areal

Planområdet är beläget cirka två kilometer söder om Vierydsvägen utmed Östersjökusten mellan Ronneby och Bräkne-Hoby. Planområdet gränsar till Östersjön i söder, väst och öst samt till natur och betesmark i norr. Området omfattar främst mark och till viss del vatten och är cirka 15 ha.

Planområdet i den nya detaljplanen skiljer sig något jämfört med den i tidigare byggnadsplaner då dessa inkluderade mer vattenområden. I den nya detaljplanen går plangränsen i strandlinjen (nationell strandlinje som är inmätt av Lantmäteriet och Sjöfartsverket) vid allmän plats, respektive fastighetsgränsen vid kvartersmark. Områden för gemensamhetsanläggningar för bryggor ingår i detaljplanen. Det innebär att vissa vattenområden som tidigare varit planlagda inte ingår i den nya detaljplanen, i dessa områden upphör de gamla planerna att gälla.

I planområdets östra del inkluderas den ostligaste spetsen (piren/vågbrytaren) som tidigare inte varit reglerad i byggnadsplanerna.

Markägoförhållanden

Området omfattar samtliga fastigheter inom den södra delen av Trolleboda, alla är privatägda.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan Ronneby 2035

I översiktsplan för Ronneby 2035, antagen sommaren 2018, nämns inte Trolleboda särskilt. Däremot finns det ett avsnitt med utvecklingsstrategier för bebyggelseutvecklingen på landsbygden som delvis kan appliceras på Trolleboda. ”En förutsättning för en levande landsbygd är att människor vill bo och verka där. Landsbygden har dessutom många värdefulla natur- och kulturmiljövärden som är viktiga att värna. [...] Det innebär att tillkommande bebyggelse på landsbygden måste förhålla sig till både natur- och kulturmiljövärden men även till de areella näringarna och de ekonomiska värden som är knutna till dessa.”

Översiktsplan Ronneby 2006

I översiktsplanen från 2006 (vilken var aktuell vid påbörjandet av detaljplanen) finns det inga utvecklingsplaner för Trolleboda. Däremot nämns Trolleboda, bland många andra områden, som ett område vars utveckling av befintlig fritidsbebyggelse mot ökat helårsboende och längre fritidsanvändning behöver följas.

I översiktsplanen från 2006 framgår att en grundförutsättning för utökad byggrätt när det gäller fritidshusbebyggelse är att gemensamma och miljömässigt godtagbara VA-lösningar kan tillskapas eller att anslutning sker till det kommunala nätet. Översiktsplanen är positiv till en blandning av helårsboende och fritidsboende, men påtalar att förutsättningarna behöver bedömas i varje enskilt fall.

I samband med att fritidsbebyggelsen och permanent bebyggelse ökar i kustområden, ökar även behovet av vatten i dessa områden. I Ronneby kommun finns det generellt sett dåliga förutsättningar att ta ut större mängd vatten ur grundvattentillgångarna. Risken för att vid överintag få saltvatteninträning i brunnarna är stor och vid planering av VA-anläggningar i kustnära områden bör hänsyn tas till denna risk. Det är ingen skillnad vad gäller kraven på VA om ett område är tänkt att fungera som fritidsbebyggelse eller permanent bebyggelse.

Tematiskt tillägg till Översiktsplanen Grönstrukturplan

I Grönstrukturplanen från 2018 lyfts Trolleboda fram på följande sätt ”Trolleberget som landmärke ligger sommarbosättningen i en fascinerande skärgårdsnatur med ett utpräglat mosaiklandskap i botten och Trollebodagården mitt i det stora hagmarkslandskapet.”

Av grönstrukturplanen framgår att det finns en balans mellan Trolleboda och stugområdena på Saltärnans insida. Särskilt positivt är den typen av halvprivat zon som utvecklats här och som ger utrymme för både platsansvar och allmänt tillträde. På många platser hotas dock tillgängligheten av en ökad privatisering i strandzonen.

Detaljplan och byggnadsplaner

För planområdet gäller två byggnadsplaner, nr 274 respektive 275. Planerna vann laga kraft 1961-10-07 respektive 1960-05-24. Genom ändringar i båda planerna under 1985 utökades byggrätten något, samtidigt som övergångsbestämmelser fördes in i planerna vilka gör planerna svåra att tolka idag.

Planerna medger användningen bostäder omgivet av varierad natur och vattenområde. Användningen bostäder regleras genom följande bestämmelser: ett friliggande byggnadssätt, maximalt 80 m² i byggnadsarea plus 10 m² öppenarea, uthus och gårdsbyggnad max 30 m² inom plan nr 274 respektive maximalt 80 m² i byggnadsarea inom plan nr 275. Byggnadshöjden är reglerad till 3,5 meter och taklutningen 30°. Samtliga fastigheter omges av pricking, det vill säga mark som icke får bebyggas. Strandskyddet är upphävt inom båda planerna.

Miljöbedömning

Gällande lagstiftning innebär att kommunen ska bedöma om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, en s.k. behovsbedömning. Om kommunen i behovsbedömningen kommer fram till att ett genomförande av planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras. I en miljöbedömning ingår att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

För detta projekt har en behovsbedömning genomförts och kommunens ställningstagande är att planens genomförande ej kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Nationella och regionala miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturresurser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Riksdagens ambition var att alla mål skulle vara uppfyllda till år 2020. Då 2020 har passerat utgår numera Riksdagen från de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 vilka tar sikte på året 2030. Nästa hållpunkt för miljömålen är därför 2030.

Miljömålet God bebyggd miljö som berör aktuellt planförslag definieras följande:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

För att nå miljö kvalitetsmålen har 28 etappmål antagits av regeringen. Dessa syftar till att tydliggöra var insatser behöver göras och anger steg på vägen för att uppfylla miljömålen. Precis som miljömålen ska etappmålen vägleda miljöarbetet på nationell, regional och lokal nivå.

Bedömning av förslagets påverkan

Genom att strandskyddet återinträder inom stora områden i detaljplanen säkras naturvärden och en god hälsosam livsmiljö. Viss förtätning tillåts inom planområdet, men då i ett sammanhang där bland annat vägar och VA är utbyggt. Planförslaget föregås av en naturvärdesinventering och de naturvärden som pekas ut bevaras.

Planförslagets påverkan på miljö kvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer följas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvalitet och är juridiskt bindande.

Arbetet med miljö kvalitetsnormer utgår från kunskapen om vad människan och naturen tål för miljöbelastning utifrån ekonomiska och tekniska förhållanden på platsen. Miljö kvalitetsnormerna avser både utsläpp till luften och till vattnet från mer diffusa utsläppskällor som till exempel utsläpp från olika trafikslag.

Miljö kvalitetsnormer finns för luft, omgivningsbuller och vatten, t.ex. grundvatten. Vad gäller detaljplanen för Trolleboda tillåts ingen verksamhet som påverkar utsläpp som påverkar luft- eller vattenkvaliteten. Inte heller verksamhet som påverkar omgivningsbuller kommer tillkomma på grund av detaljplanen. Området har en begränsad biltrafikering.

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige antog 2021-12-21 § 334 en hållbarhetsstrategi för Ronneby kommun från 2022 till 2025. Hållbarhetsstrategin har tagits fram för att säkerställa att vi inom kommunkoncernen arbetar tillsammans för en hållbar framtid för alla som bor, lever och verkar i Ronneby kommun idag och i framtiden. Strategin utgår från en tydlig politisk vision och inriktning om att Ronneby kommun ska vara en hållbar kommun.

Hållbarhetsarbetet i Ronneby styrs av:

Ronneby kommuns vision

Visionen uttrycker kommunens långsiktiga ambitioner inom hållbarhet och utgör grunden för styrningen.

Strategiska målområden

Tydliggör kommunens viljeinriktning inom hållbar utveckling.

Fokusområden i hållbarhetsstrategin

Beskriver vad Ronneby kommun ska fokusera på.

Lagar, mål och riktlinjer

Lagar, mål och riktlinjer som finns på lokal, regional, nationell och global nivå för hållbarhet.

I enlighet med fokusområdet Hållbar samhällsplanering i Hållbarhetsstrategin främjar detaljplanen en levande landsbygd. Riktlinjer från genomförd Naturvärdesinventering (2018-06-01) beaktas och värdefulla livsmiljöer för djurlivet bevaras då ett begränsat område pekats ut som lämpligt för förtätning. Detaljplanen beaktar klimatförändringar i form av havsnivåhöjningar. Utöver det har den enskilde fastighetsägaren möjlighet att installera solceller och solpaneler vilket gör att hushållen inom planområdet kan producera sin egen elkraft. Tillkommande bebyggelse placeras i anslutning till redan befintlig infrastruktur. Genom att strandskyddet återinträder inom utpekad NATUR tryggas förutsättningarna för växt- och djurliv samt den allemansrättsliga tillgången till strandområdena.

Riksintresse

Området omfattas av geografiskt bestämda riksintressen enligt 4 kap 4 § Miljöbalken. Det innebär att fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet ligger vid Östersjökusten. Planområdet är delvis kuperat och vegetationen skiftar från lövskog och betesmark i områdets norra delar till framför allt barrskog i områdets mellersta delar till lövskog i lutningen mot kusten i söder. Planområdet består till största delen av grundlagren berg och morän.

Inom planområdet finns också skyddsvärda träd, se mer under rubriken *Skyddsvärda träd*.

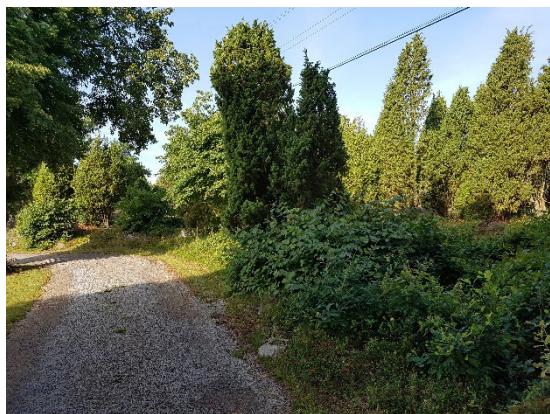


Bild 1 Barrskog.



Bild 2. Lövskog i lutningen mot kusten.

Kustlinjen skiftar från orörda klipp- och stenhällar till mindre båthamnar, bryggor och vikar med sandstrand.



Bild 3. Kustlinje.



Bild 4. Vik med sandstrand.

Det finns gångstigar genom hela området och stora delar av området längs med kusten är tillgängligt för allmänheten. Dock finns det vissa tendenser till privatisering i strandzonen. Inom området är det sju fastigheter som angränsar strandzonen vilket begränsar allmänhetens tillträde till strandzonen i dessa delar.

Inom planområdets västra del går en asfalterad tillfartsväg till bostadsbebyggelsen, denna är något upphöjd gentemot strandzonen och omges av diken. Området i vägens direkta närhet och ut mot vattnet består av gräs som hålls klippt och välskött. Vidare in i planområdet leds biltrafiken på en mindre grusväg som följer landskapets former. Av naturliga skäl tillåter inte vägen några höga hastigheter.



Bild 5-6. Visar den något upphöjda tillfartsvägen, dess omgivande diken samt parkeringen i sydväst.

Delar av planområdet är låglänt och både naturen, strandzonen samt delar av bebyggelsen, beräknas påverkas av de förväntade havsnivåhöjningarna. Planförslaget tar hänsyn till det och hur det antas påverka planområdet. Det innebär bland annat att vissa åtgärder kan behöva göras i

strandzonen för att minska effekten av erosion och översvämning. Till exempel kan befintliga vägar behöva höjas och kajområden förses med förstärkande material och ge utrymme för andra eventuella lösningar för att minska effekten av havsnivåhöjningarna.

Läs mer om förväntade havsnivåhöjningar och dess påverkan under rubriken *Risk för höga vattenstånd och havsnivåhöjningar i framtiden*.

Naturvärdesinventering

Kommunen har låtit genomföra en Naturvärdesinventering (NVI, 2018-06-01) vilken syftat till att inventera befintliga naturvärden (djur- och växtliv) inom och i anslutning till de nya föreslagna tomterna inkl. anslutningsvägen. Bedömningen av naturvärden görs på två grunder, art och biotop, vilka sedan vägs samman för att ge objektet dess klass. Naturvärdesobjekt bedöms enligt en fyrgradig skala: 1 - högsta naturvärde, 2 - högt naturvärde, 3 - påtagligt naturvärde och 4 - visst naturvärde.

Ädellövskog med ek samt avenbok och torrhed med enbuskmarker dominerar inventeringsområdet som bär spår av tidigare hävd. I dagsläget brukas en mindre del av inventeringsområdet som betesmark och här förekommer även åkerholmar och spår av odlarmödor i form av odlingsrösen och stenmurar. Grövre spärrgreniga ekar och höga enar förekommer. Igenväxning håller på att ske i de torrare markerna, främst i kanterna där det står mycket uppväxande sly av lövträd. Den västra delen av området utgörs av ett gammalt stenbrott med sänkor och block. Trots skylt med texten "Förbjuden avstjälpningsplats" finns skräp från trädgårdar och marken domineras här av b.l.a. brännässlor.

Bilden nedan visar inventeringsområdet samt klassningen av naturvärden. De inventerade områdena tillhör klass 3 respektive klass 4 vilka är de två lägre klasserna enligt svensk standard för naturvärdesinventering, SS 199 000:2014 samt SIS-TR 199001:20.

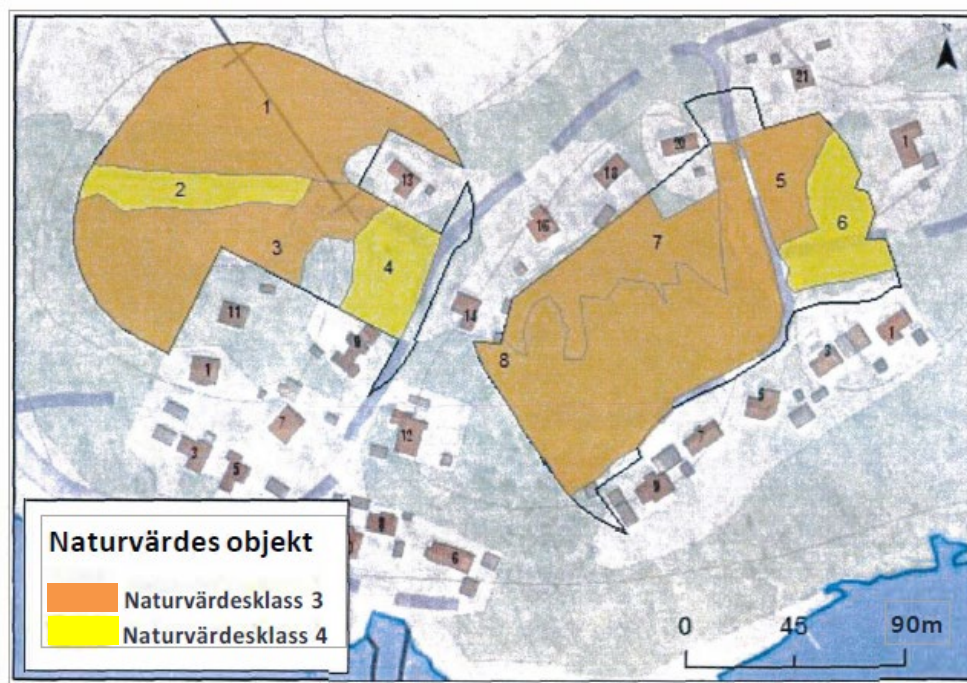
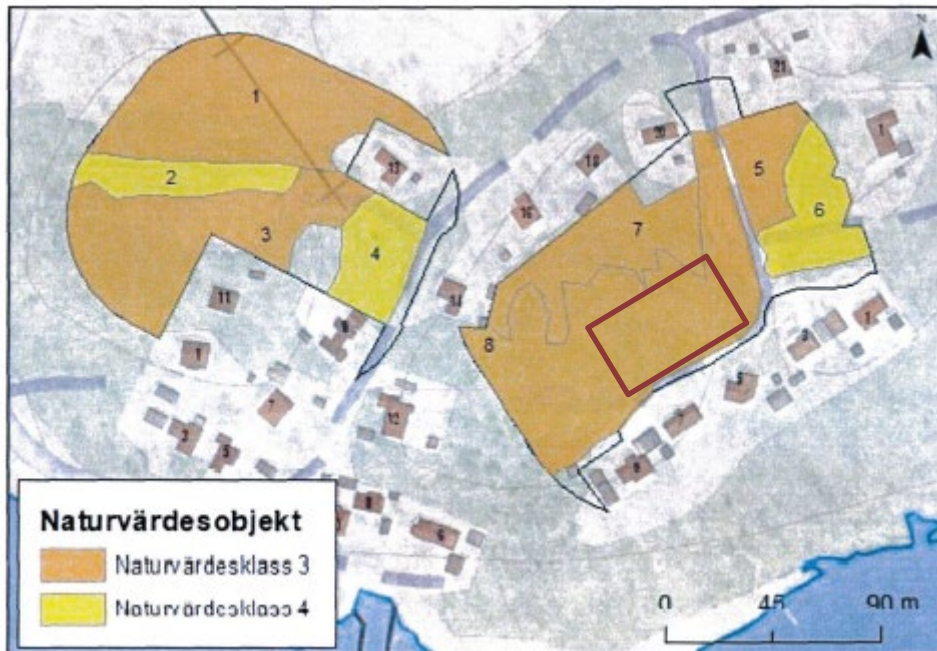


Bild 7. Kartan visar avgränsning av identifierade objekt inom inventeringsområdet (2018-06-01, Ecom).

I korthet finns det enligt undersökningen inga naturvärden som hindrar en exploatering. Däremot rekommenderar NVI att man vid exploatering av området sparar död ved och grövre ekar. Även om ekarna inte faller under kategorin "skyddsvärda träd" i dagsläget har de potential att utveckla högre naturvärde i framtiden och exempelvis få stor betydelse för artgrupper som vedlevande insekter, svampar, lavar och fåglar. Kommunen kommer i det fortsatta planarbetet beakta resultatet av NVI.

Naturvärden inom aktuellt område för två nya tomter

De två planerade tomterna är belägna inom ett område (8) som bedöms vara naturvärdesklass 3 (påtagligt värde). Området för de två planerade tomterna omfattar cirka 1900 kvm. Naturvärdena inom området är kopplat till den döda veden, enbuskmarkerna och förekomst av orkidéer. Naturvärdesinventeringen pekar ut skyddsvärda träd samt värdelement så som delvis solbelyst stenmur och exponerad yta med grävbar sand och grus. I den västra delen av område åtta finns även Adam och Eva samt guldlocksmossa i mitten av området.



Röd markering visar de två planerade tomternas ungefärliga placering.

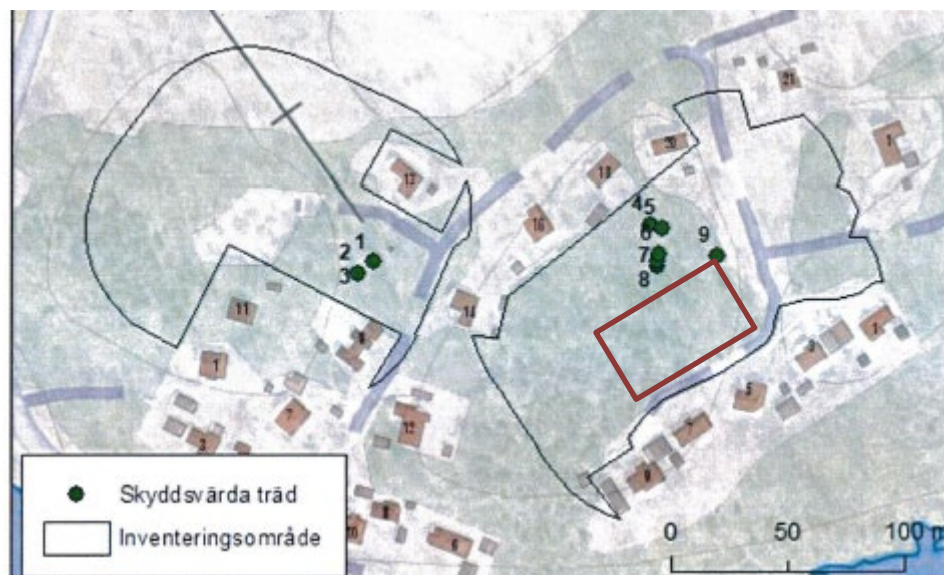
Utöver resultatet i NVI har det diskuterats förekomst av mer orkidé (Adam och Eva) än rapporten visar, det framkommer även information om förekomst av fladdermöss, kräldjur och ekoxe inom planområdet vilket NVI:n inte redovisar.

Vad gäller förekomsten av orkidé (Adam och Eva) är det möjligt att inventeringen på grund av torra förhållanden eller tidig blomning inte noterats, stora mängder hade dock framkommit i inventeringen. Då inventeringen genomfördes 2018 har ytterligare platsbesök med hänsyn till framför allt förekomst av Adam och Eva genomförts. Platsbesök ett ägde rum den 9 maj 2022, vid tillfället påträffades inga Adam och Eva inom området som är aktuellt för två tomter. Platsbesök två ägde rum den 31 maj 2022, vid tillfället påträffades inga Adam och Eva inom området som är aktuellt för två tomter. (Se PM Platsbesök maj 2022, Adam och Eva.)



Röd markering visar de två planerade tomternas ungefärliga placering i förhållande till Adam och Eva samt Guldlocksmossa.

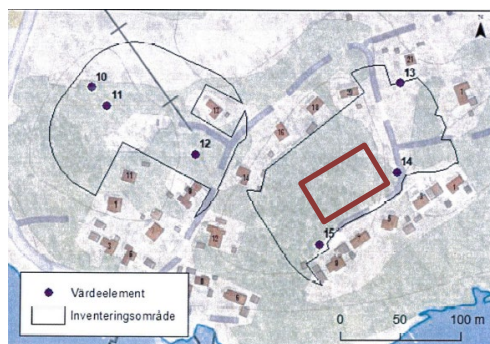
Då den halvöppna biotopen är lämplig för fladdermöss är det möjligt att de förekommer inom planområdet. Naturvärdesinventeringen har pekat ut skyddsvärda träd, varav majoriteten är hålträd. Dessa kommer att sparas med hänsyn till fladdermössens livsmiljö. Kommunen bedömer därför att en förtätning av planområdet inte riskerar påverka eventuella fladdermöss.



Röd markering visar de två planerade tomternas ungefärliga placering, de gröna markeringarna visar skyddsvärda träd.

Området kan passa sig för kräldjur, troligtvis mer för orm (huggorm) än för den rödlistade sandödlan på grund av bristen på sand. Den rödlistade hasselsnoken är svår att inventera, men kan förekomma. Kommunen bedömer att en förtätning av planområdet inte riskerar påverka eventuella kräldjur i större utsträckning då stora naturområden kvarstår.

Område med exponerad yta med grävbar sand och grus (nr 14 i bild nedan) påverkas inte av planförslaget. Området planläggs som NATUR.



Röd markering visar de två planerade tomternas ungefärliga placering, de svarta markeringarna visar övriga värdeelement.

Med hänsyn till naturen inom planområdet, kustnära eklandskap, är det troligt att ekoxe förekommer inom planområdet. Naturvärdesinventeringen beskriver att död ved och grövre ekar bör sparas vilket även gynnar ekoxar. De planerade två tomternas placering tar hänsyn till förekomst av större lövträd samt död ved. Skyddsvärda träd ingår i område för NATUR.

Påverkan på fåglar bedöms vara liten, detta då planerad yta för exploatering tar hänsyn till exempelvis träd i omgivningen. Ytan är begränsad och innebär en mindre störning som saknar betydelse för att bibehålla eller återupprätta populationen av en fågelart på en tillfredsställande nivå.

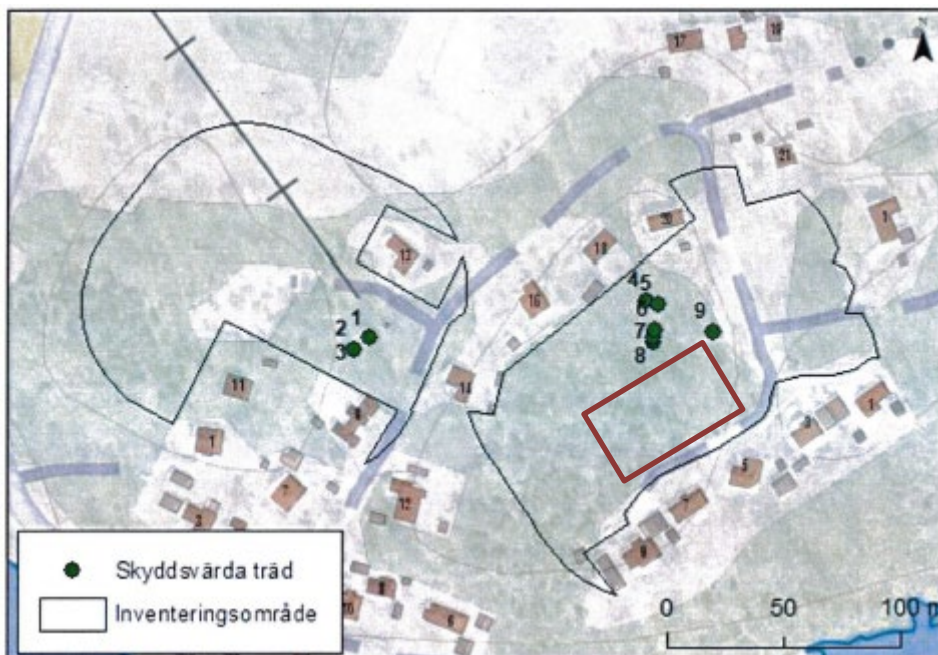
Skyddsvärda träd

Inom Trolleboda 1:47 finns utpekade skyddsvärda träd. Länsstyrelsen har pekat ut två lindar, vilka inte återfinns på utpekad plats. Den västra har inte kunnat identifieras vid NVI, medan den östra är belägen i relativ närhet på södra sidan av Maruddsvägen, denna ingår i område som planläggs inom område för NATUR.



Skyddsvärda träd utpekade av Länsstyrelsen. Ej korrekt data.

Som ett resultat av genomförd naturvärdesinventering noterades nio skyddsvärda träd inom Trolleboda 1:47. Samtliga träd kommer att planläggas inom område för NATUR. Skyddsvärda träd nummer 4-9 är inmätta och finns med i grundkartan som tillhör detaljplanen. Utöver dessa har två enar mätts in, dessa är belägna strax öster om området med två föreslagna tomter. Enarna ingår i område för NATUR.



Skyddsvärda träd utpekade i Naturvärdesinventering, 2018-06-01. Röd markering visar de två planerade tomternas ungefärliga placering.

En anmälan enligt 12 kap. 6 § MB om samråd bör göras vid åtgärder som riskerar att skada ett särskilt skyddsvärt träd och i vissa fall även för åtgärder som kan skada skyddsvärda träd.

Sårbara, nära hotade och hotade arter

Inom planområdet finns det tre platser markerade där det uppges finnas hotade arter. Platserna är belägna inom idag redan ianspråktagen mark för bostäder eller i område som planläggs som natur. Enligt artportalen rör det sig om lava och fåglar. Planförslaget bör inte ha någon negativt effekt på fågellivet då det medger en begränsad exploatering och innebär en mindre störning som saknar betydelse för att bibehålla eller återupprätta populationen av en fågelart på en tillfredsställande nivå. Planförslaget innebär dessutom att strandskyddet återinträder inom områden där strandskyddet tidigare varit upphävt. I och med det säkras kustlinjen från vidare exploatering och områden för fågelliv bevaras. Inom planområdet finns också skyddsvärda träd, dessa planläggs inom område för NATUR. Träden är delvis hålträd som kan vara boendemiljöer för vissa fåglar.

Strandskydd

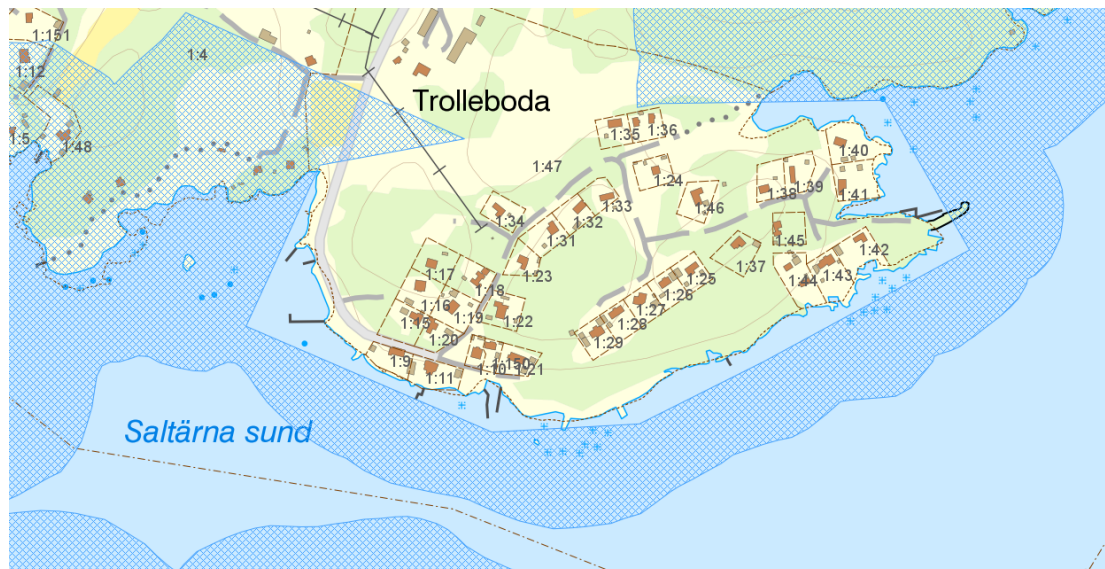
I dagsläget är strandskyddet upphävt inom hela planområdet. I de detaljplanerade områdena återinförs strandskyddet automatiskt i enlighet med 7 kap § 18 g Miljöbalken vid ersättning av en gammal plan. Vid framtagande av en ny detaljplan för området behöver alltså strandskyddet prövas igen. Det innebär att kommunen återigen behöver motivera varför strandskyddet bör upphävas samt analysera och bestämma vilka delar av området där strandskyddet bör upphävas. Det innebär att strandskyddet inom planområdet kan komma att upphävas i en mindre del än tidigare. Om bedömningen görs att strandskydd inte bör gälla inom vissa delar av planen anges detta som en planbestämmelse. Särskilda skäl för upphävandet, som att området redan är ianspråktaget, behöver då anges.

Upphävande av strandskydd ska inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna eller anläggningarna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Detta gäller inte om fri passage är omöjlig med hänsyn till att passagemöjligheten sedan gammalt är utsläckt genom att området till exempel är tomtmark.

Planförslaget innebär att strandskyddet utökas inom planområdet, men att strandskyddet upphävs inom redan ianspråktagen mark, det vill säga fastigheter med bestämmelsen B, Bostäder och inom område för lokalgata. Dessa ges bestämmelsen a₁, i plankartan illustreras en ungefärlig linje för gränsen om strandskydd.

Utöver befintlig bebyggelse innebär planförslaget också en möjlighet till två nya tomter inom planområdet. Tomterna är belägna en bit över 100 meter från strandkanten och påverkar därför inte frågan om strandskydd.

Inom områdena för småbåtshamn upphävs inte strandskyddet. Anledningen är framför allt för att allmänhetens tillträde ska säkras.



Idag är strandskyddet upphävt inom hela området.

Solenergi

Flera av bostadshusen i Trolleboda har goda förutsättningar för produktion av solenergi. Den högsta tillåtna taklutningen på bostadshusen respektive komplementbyggnaderna möjliggör för produktion av solenergi.

Geotekniska förhållanden

Inom områden med kvartersmark har SGU inte indikerat någon erosionsrisk eller ras- och skredrisk.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns i området.

Klimatanpassning

I alla planprojekt bör hänsyn tas till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sätt alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Detaljplanen beaktar risken för höga vattenstånd och havsnivåhöjningar i framtiden (se rubrik nedan). Vidare är Trolleboda ett lummigt område där höga träd ger skugga till bebyggelsen och marken som till stor del inte är hårdgjord infiltrerar nederbörd. Den förväntade förtätningen och ökad byggrätt påverkar andelen hårdgjord yta i liten utsträckning. Områdets läge ger goda förutsättningar till solceller.

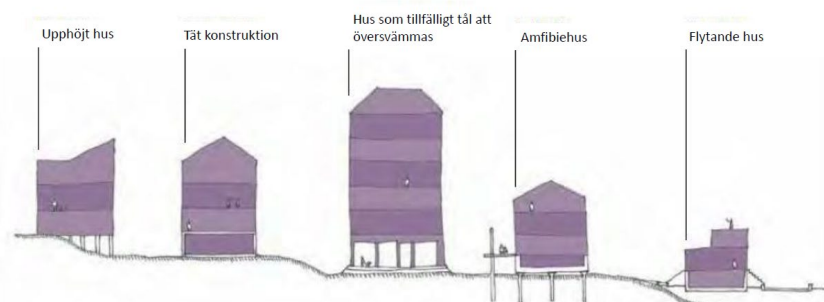
Risk för höga vattenstånd och havsnivåhöjningar i framtiden

Utifrån planområdets läge och med hänvisning till Länsstyrelsens riktlinjer för *Säkerhetsnivåer för byggande i låglänta områden – hänsyn till översvämningsrisker i föränderligt klimat*, finns det anledning att undersöka förutsättningarna för det aktuella planområdet. Riktlinjerna gäller vid såväl nybyggnad som utbyggnad av befintlig bebyggelse vid kust, sjöar och vattendrag.

Rapporten och riktlinjerna utgår från SMHI:s beräkningar av framtida höjning av medelhavsnivån till år 2100 med hänsyn till landhöjningen utmed Blekingekusten. Vad gäller högvattenstånd vid år 2100 antas de inträffa med motsvarande frekvens och magnitud som under dagens förhållanden. Riktlinjerna innebär att nya bostäder bör klara av en havsnivåhöjning upp till + 3 m och utbyggnad av befintliga byggnader en höjning på upp till + 2,4 m (RH2000).

Från strandlinjen upp till den högsta vattennivå som har observerats bör man inte få bygga, i södra Östersjön är den högsta vattennivå som uppmätts + 1,33 m (i höjdsystem RH70). Ronneby kommun använder sig av höjdsystemet RH2000 som skiljer sig cirka + 12 cm från RH70. Motsvarande höjd blir alltså cirka 1,45 m (RH2000)

Därför införs upp till nivån + 1,45 m (RH2000) ett förbud mot byggnation av byggnader. På höjder över det skall ny bebyggelse uppföras på ett sådant sätt att den inte skadas av en översvämning upp till + 3 m (RH2000). För till- och komplementbyggnader gäller + 2,4 m.



Figur 48. Översvämningsanpassade byggnader.

Bild 9. Exempel på bebyggelse som klarar höga havsnivåer.

Begreppet "inte skadas av en översvämning" betyder inte att byggnaden måste grundläggas så att den ligger över den angivna höjden. Det finns idag olika typer av grundläggning som är anpassade för att tåla översvämning. Exempel är grundläggning med en vattentät konstruktion eller att höja upp byggnaden ovanför marken på plintar. Vidare kan man konstruera byggnaden så att den kan flyta eller höjas genom domkrafter alt. hydrauliska pumpar vid behov. Eftersom riskerna i samband med en höjd havsyttenivå är en fråga som är relativt nyligen uppmärksammas kan man även vänta sig en utveckling av nya lösningar med tiden. Om lösningen är godtagbar bedöms i bygglovsskedet. Då görs också noggrannare mätningar av höjderna på den aktuella platsen.

Det finns också typer av *grundläggning som är anpassad för att tåla översvämning*. Ett sätt är grundläggning med en vattentät konstruktion. Ett annat är att flytta upp boendeytan till andra plan och använda bottenplanet till ytor som tål att översvämmas, t.ex. garage. Båda varianterna är dyra lösningar som endast brukar användas vid större byggprojekt och sällan vid villabebyggelse. Ett enklare sätt kan vara att höja upp byggnaderna ovanför marken på plintar. Bebyggelse som t.ex. gårdshus kan ha en sådan grundläggning att byggnaden vid eventuella framtida behov kan höjas. T.ex. genom grundläggning på plintar.

På lågt liggande fastigheter är det inte lämpligt att uppföra källare eller suterrängvåningar på grund av översvämningsrisk. Därför införs en bestämmelse om att källare och suterrängvåningar får anordnas först när de kan placeras över + 3 m mätt från underkant platta (RH2000). En suterrängvåning definieras som ett "utrymme i en byggnad beläget delvis under mark i en sluttning" i enlighet med Boverkets rapport 2014:4.

Att hantera problemen med översvämning och högt grundvatten genom en högre grundläggnings- eller golvnivå kan innebära att andra problem uppstår. För vissa finkorniga jordarter finns det risk för marksättningar och stabilitetsproblem. Stora utfyllnader kan vara förfulande och kan medföra tillgänglighetsproblem till byggnaden. Det kan också uppstå omfattande problem om ny bebyggelse tar höjd för de framtida förutsättningarna i ett område där t.ex. VA-ledningar och vägar inte är anpassade för detta. Eftersom riskerna i samband med en höjd havsyttenivå är en fråga som nyligen uppmärksammats kan man vänta sig en utveckling av nya lösningar för att hantera problemen med grundläggning i utsatta områden.

Planen medger inte större markändringar än +/- 0,5 meter. Det innebär att det krävs marklov för åtgärder som medför att marknivån ändras mer än en 50 cm. Vid utfyllnad av mark för grundläggning av huvudbyggnad som kräver större markändringar än +/- 50 cm behöver kommunen göra en bedömning utifrån t.ex. landskapsbilden. Dock får utfyllnad inte vara mer än vad som krävs för grundkonstruktion och max tre meter ut från grund. Eventuell utfyllnad av mark skall ansluta till omgivande mark med slantning till befintlig marknivå.

Om andra särskilda behov framkommer för annan ändring av marknivåer, exempelvis höjning av väg kan undantag medges. Det kan också framkomma andra förutsättningar som gör att planbestämmelsen om utfyllnad behöver tolkas flexibelt.

Konsekvenser av havsnivåhöjningar inom Detaljplanen för Trolleboda 1:47 m.fl.

Konsekvensen av havsnivåhöjningarna är att vissa av fastigheterna inom planområdet kommer ges planbestämmelser som innebär att till- och komplementbyggnader ska uppföras så att de inte skadas av en översvämning (b2). Läs mer i under rubriken *Risk för höga vattenstånd och havsnivåhöjningar i framtiden* ovan. I delar av planområdet gäller även en bestämmelse om att källare och suterrängvåning endast får anordnas om de kan placeras över + 3 meter mätt från underkant platta (RH2000) (b1). I framtiden kan även berörda fastigheter behöva skydd utmed strandkanten för att hindra vatten att nå upp till byggnaderna. Planen möjliggör för ändringar

av marknivåer och vallar genom att ytan närmast strandkanten inte får bebyggas. Inom planområdet krävs dock marklov om marknivåer ändras mer än +/- 50 cm. Marklov som söks för ändringar av marknivåer för mer än +/- 50 cm för att skydda befintlig bebyggelse från höga vattennivåer ska generellt få ett positivt bemötande. Dock är det vid sådana marklov väsentligt att ta hänsyn till landskapsbilden. Det innebär att den nya marknivån ska anslutas till omgivande mark med slantning till befintlig nivå.

Ytterligare en effekt av havsnivåhöjningar och översvämningar är risken för vågerosion. Inom planområdet består grundlagren av berg och morän vilket innebär att vågerosion inte bör vara något problem i området.

För att hantera framtida havsnivåhöjningar, men också kraftiga nederbörds mängder, bör hårdgjorda ytor undvikas då dessa påverkar möjligheten för avrinning och infiltration negativt. Kommunen ser därför positivt på att låta gräsytor, diken och andra grönytor i området fungera som magasin och plats för infiltration/avrinning för ovanliga mängder vatten.

Havsnivåernas påverkan på fastigheter inom Detaljplanen för Trolleboda 1:47 m.fl.

Inom planområdet är det sju fastigheter som berörs av bestämmelsen om att det inte är lämpligt att placera bebyggelse under + 1,45 m (RH2000). De berörda fastigheterna är Trolleboda 1:9, 1:11, 1:40, 1:41, 1:42, 1:43 och 1:44. Inom delar av dessa fastigheter ges en bestämmelse med så kallad prickmark vilket innebär ”mark som inte får förses med byggnad”.

Inom planområdet är det 16 bostadsfastigheter som påverkas av en havsnivåhöjning på + 3 m. Av dem ser kommunen att fastigheterna Trolleboda 1:9, 1:10, 1:11, 1:24, 1:40, 1:41, 1:42, 1:43, 1:44 och 1:150 påverkas omfattande (fastigheterna ligger under vatten på ett sådant sätt att de blir svåra att bebygga). Vid en höjning till + 2,4 m påverkas fastigheterna Trolleboda 1:9, 1:10, 1:11, 1:40, 1:41, 1:42, 1:43, och 1:150 omfattande. Övriga fastigheter påverkas, men inte lika omfattande. De föreslagna nya tomterna är belägna högre än tre meter över havet och påverkas alltså inte av förväntade havsnivåhöjningar. Bilder nedan visar på havsnivåerna i olika intervall mellan 0-3 meter.



Bild 10. Fastigheter påverkade av en havsnivåhöjning på upp till + 3 m. Fastigheter med ring påverkas, fastigheter med ifylld ring påverkas omfattande. Orange cirkel visar förslag på plats för nya tomter.



Bild 11. Havsnivåhöjningar 0-1 meter.



Bild 12. Havsnivåhöjningar 0-2 meter



Bild 13. Havsnivåhöjningar 0-3 meter

Konsekvenser av havsnivåhöjningar på gata, trafik och bryggor

Delar av tillfartsvägen, Trollebodavägen, inom planområdet samt vissa av vägarna inom bostadsområdet är lågt belägna och kommer enligt riktlinjerna från Länsstyrelsen drabbas av de förväntat höjda havsnivåerna.

Enligt riktlinjerna kommer Trollebodavägen och parkeringen inom planområdet bli översvämmad om havsnivåerna stiger cirka + 1 meter (RH2000). Det innebär att åtgärder kan behövas för att säkra framkomligheten till bostadsområdet.



Bild 14. Tillfartsvägen till Trolleboda kommer enligt riktlinjerna från Länsstyrelsen påverkas om havsnivåerna överstiger 1-2 meter.

Trollebodavägen är något upphöjd gentemot strandkanten och gränsar till ett dike som under tidigare översvämningar visat sig vara till stor nytta. Utöver befintliga diken och en eventuell utökning av dessa kan vägen och ytan för parkeringen behöva höjas. Planförslaget innebär en utökning av vägområdet utmed Trollebodavägen. Utökningen av vägområdet anpassas till höjden öster om vägen samt utrymmet väster om vägen. Det innebär att vägområdet utökas mellan 1-3 meter väster om vägen och tre meter öster om vägen. Anledningen till breddningen är att ge utrymme för att höja vägen samt lämna utrymme till en slänt om cirka 4,5 meter. En utmaning utmed Trollebodavägen är att vägens lägsta punkt (där vägen behöver höjas som mest) sammanfaller med det brantaste området öster om vägen.

Höjningen av vägen kan ske succesivt som havsnivåerna höjs. För att bevara områdets entré är det relevant att utformningen av vägen och den eventuella slänten följer landskapet och dess karaktär.

I slutet av oktober 2017 var vattenståndet + 55 centimeter (RH2000). Bilderna nedan visar att området vid Trollebodavägen, småbåtshamnen och parkeringen är ett utsatt område vad gäller höga havsnivåer.



Bild 15-16. Bilderna visar Trollebodavägen och småbåtshamnen när vattenståndet var + 55 centimeter (RH2000)

Vägarna (lokalgatorna) inom planområdet är smala och väggkanten som gränsar till fastigheter med användningen bostäder består ofta av grönytor. Planförslaget innebär att delar av dessa grönområden inkluderas i lokalgatan vilket innebär att vägen kan breddas för att kunna hantera havsnivåhöjningarna och undvika översvämningar på vägen genom att höja den samtidigt som

eventuella åtgärder för ökad dränering kan få plats. Förslaget innebär också att möjligheten till bättre framkomlighet för t.ex. räddningstjänst och andra viktiga samhällsfunktioner ökar.

I anslutning till parkeringen finns en lastbrygga som används som pendlarbrygga av boende på ön Saltärna strax söder om planområdet. Även denna kan komma att påverkas av höga vattenstånd. För att säkra de boendes möjligheter att fortsätta pendla till fastlandet via Trolleboda kan åtgärder behöva göras här. Även de övriga befintliga bryggorna kan komma att påverkas av havsnivåhöjningar, det är inget som regleras i planförslaget, men bör beaktas i relation till höjning av befintliga vägar.



Bild 17. Båtbryggan som används av boende på Saltärna.

Fornlämningar

Inom fastigheten Trolleboda 1:34 finns en fyndplats av spjutspets av brons. Skulle ytterligare fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen, KML. Skulle fynd påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturminneslagen.

Bebyggelseområde

Bostäderna i området består av friliggande hus omgivna av naturmark och vatten. Bebyggelsen är i första hand hus av fritidshuskaraktär, de flesta är från 1960-talet och har byggts om efterhand. Detaljplanen medger en våning, medan några hus omfattar 1,5-plan. Husens fasader består av trä vilket bidrar till områdets karaktär och skapar en helhet på Trollebodas södra udde.



Bild 18-20. Bebyggelsen inom planområdet varierar, men har träfasad gemensamt samt de relativt stora och lummiga tomterna.

Majoriteten av fastigheterna är belägna en bit upp i landskapet omgärdat av naturen, medan ett antal har strandtomt. Viss permanentning kan märkas i området och i september 2017 uppgavs det vara nio hushåll som bor i inom planområdet året runt. Storleken på fastigheterna varierar mellan ca 550-1900 kvm. Byggnadsarean varierar mellan cirka 70-260 kvm. Sett i procent av fastighetens storlek har den fastighet med högst exploateringsgrad cirka 23 %.

För att bevara den befintliga bebyggelsestrukturen och den befintliga tätheten i området begränsas fastigheternas storlek till att omfatta minst 1000 kvm. Undantaget är fastigheterna Trolleboda 1:10 och 1:150 som har styckats av till att omfatta cirka 550 kvm vardera.

Planförslaget innebär att fastigheterna kan exploateras mer, till maximalt 200 kvm byggnadsarea jämfört med 80 resp. 90 kvm idag. Byggnadsarea är den totala area som en byggnad upptar på marken. 200 kvm omfattar huvudbyggnad, uthus, garage, carport och så kallad öppenarea m.m. Utöver byggrätten finns möjlighet att bygga frigebodas och andra bygglovsbefriade åtgärder så som attefallshus m.m. under förutsättningen att kraven som gäller för lovfria byggnader efterföljs.

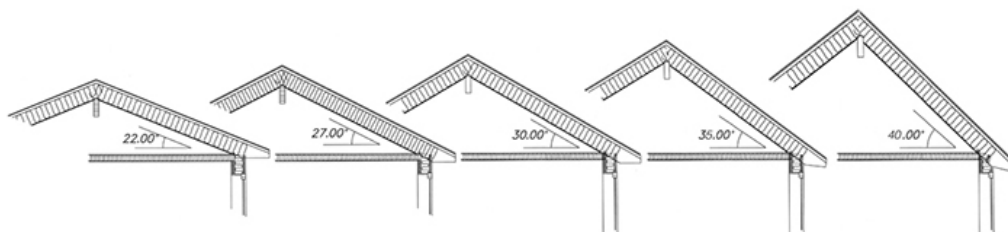
Att byggnadsarean utökas till 200 kvm innebär att den bättre anpassas till den befintliga bebyggelsen samtidigt som det möter en önskan bland fastighetsägarna i området om en utökad byggrätt. Begränsningen till 200 kvm gäller inom hela planområdet. Inom planområdet finns det ett antal fastigheter som även överstiger den föreslagna byggnadsarean, 200 kvm. För dessa fastigheter finns det möjlighet att tillämpa reglerna om bygglovsbefriade åtgärder samt utföra fasadändringar så som ändring av färg, tak och fönster, övriga åtgärder som utökar bebyggelsens volym är däremot inte möjliga. Ett planstridigt utgångsläge kan uppstå om det inte finns bygglov eller förrättningar för utförda åtgärder som överstiger byggnadsarean som tilläts i de ursprungliga byggnadsplanerna.

Bedömningen av utökningen av byggnadsarean grundar sig delvis i att tomterna inom planområdet är relativt stora och lämpar sig för en viss ökad exploatering samt att flertalet av fastigheterna inom planområdet redan idag överstiger den gällande regleringen och har en byggnadsarea på cirka 120-140 kvm. Förutom en utökad byggrätt säkerställer den nya regleringen att den befintliga bebyggelsen (upp till 200 kvm i byggnadsarea) kan återställas i händelse av brand eller dylikt.

En utökad byggnadsarea kan med tiden påverka landskapsbilden. Bedömningen är dock att det kommer ske succesivt och att relationen mellan bebyggelsen på Saltärna och Trolleboda kommer kvarstå då den största bebyggelsen på Trolleboda idag bland annat redan är belägen närmst Saltärna och att bebyggelsen är uppdragen från strandområdet.

Utifrån planområdets karaktär och det kuperade landskapets former begränsas nockhöjden till 6 meter. Den tillåtna taklutningen begränsas till högst 35 grader.

Höjderna är också anpassade för att nya byggnader skall klara kraven på energihushållning. Bestämmelserna utgår från ungefärliga tjocklekar på väggar, tak m.m. som behövs för att möta dagens energikrav och vilka höjder som då krävs.



Illustrationen visar exempel på taklutningar. Källa: Byggahus.se, 2018.

Vad gäller komplementbyggnader begränsas nockhöjden till 4,5 meter, och högsta tillåtna taklutningen till 27 grader. Den tidigare begränsningen av byggnadsarea för uthus och andra gårdsbyggnader tas bort. Dessa byggnaders yta inkluderas istället i den totala tillåtna byggnadsarean om 200 kvm. Däremot ingår inte bygglovsbefriade om- till- och nybyggnader i den ytan, det

innebär att det till exempel är tillåtet att utöver 200 kvm bygga ett Attefallshus och en friggebod.

Med hänsyn till landskapsbilden och områdets karaktär läggs en bestämmelse om att ändringar av markens höjd mer än +/- 0,5 meter ska prövas i ett marklov. Vid ändring av markhöjden ska stor hänsyn tas till landskapets terrängförhållanden och ny marknivå anslutas till omgivande mark med slantning till befintlig nivå. Skydd av befintliga byggnader mot översvämning samt markförändringar för att kunna installera pumpstationer och brunnar på höjder anpassade för havsnivåhöjning ska vid marklov kunna ges större möjligheter att förändra terrängförhållanden då det gäller människors hälsa och säkerhet.

I de befintliga planerna för området innefattas samtliga fastigheter av bestämmelsen *prickmark* som innebär att *mark icke får bebyggas*. Ytan som inte får bebyggas mäter 4,5 meter och angränsar mot allmän plats så som gata och natur. I fastighetsgränsen mellan fastigheterna finns ingen reglering gällande hur byggnader ska placeras.

Vid en översyn av området av hur byggnader är placerade framgår att både huvudbyggnader och lovpliktiga komplementbyggnader är placerade inom området för prickmark. Genom att ändra bestämmelsen om byggnadernas placering kan den anpassas till den befintliga bebyggelsen samtidigt som placeringen av byggnader kan behöva regleras på ett tydligare sätt på grund av att den högsta tillåtna byggnadsarean ökar. Det innebär att samtliga fastigheter kommer ges en bestämmelse som säger att huvudbyggnad ska placeras minst två meter från fastighetsgräns mot grannfastighet med användningen bostäder och natur samt minst 4,5 meter mot fastighetsgräns med användningen lokalgata. Komplementbyggnader ska placeras minst två meter från tomtgräns. Vad gäller garage och carport med in- och utfart direkt mot gatan ska dessa placeras sex meter från fastighetsgränsen med användningen lokalgata, detta på grund av att fordonet ska kunna parkeras inom den egna fastigheten.

Utöver befintlig bebyggelse innebär planförslaget också en möjlighet till två nya tomter inom planområdet. De nya tomterna är belägna utanför strandskyddat område, ansluter till befintlig infrastruktur samtidigt som de heller inte påverkas av kommande havsnivåhöjningar. Dessa ges samma bestämmelser som befintliga fastigheter och fastigheternas storlek begränsas till att omfatta minst 900 kvm och vara 1000 kvm som störst. De tidigare luftledningar som fanns inom området är borttagna av Miljöteknik och Skanova.



Bild 21. Två nya tomter möjliggörs norr om Örnbergsvägen.

Tillkomsten av nya tomter inom planområdet är ett privat initiativ. Vidare finns det uttryckt i kommunala dokument att viss utveckling av bebyggelse bör koncentreras till områden som redan är ianspråktagna, samt att "kommunen ska som en del i att öka befolkningen utveckla och planera för attraktiva boenden i hela kommunen", vilket innebär bebyggelse i olika lägen och upplåtelseformer. De två nya tomter i Trolleboda är lokaliserade till en yta där de förhåller sig till och harmonierar väl med befintlig bebyggelse, strukturen i området samt till befintliga natur- och kulturmiljövärden. Balansen mellan Trolleboda och Saltärna bevaras och området närmast stranden lämnas orört i planförslaget.

Tolkning av placeringsbestämmelser

På grund av att vissa tomter är omgärdade av natur och endast har en tillfartsväg kan placeringsbestämmelsen gällande avståndet till lokalgata vara svår att tolka. I de fall fastigheten omgärdas av natur och har en tillfartsväg som enbart leder till den aktuella fastigheten, t.ex. Trolleboda 1:24, 1:37, 1:46, är tolkningen att lokalgatan inte är styrande vad gäller huvudbyggnadens placering. I dessa fall är det alltså avståndet till fastighetsgräns mot grannfastighet med användningen bostäder och natur som är styrande. Placeringen av huvudbyggnaden får dock inte innebära att ett fordon och garage eller carport inte ryms inom den egna fastigheten.

Offentlig och kommersiell service

Cirka fem km från Trolleboda ligger Saxemara, här finns förskola för de yngsta barnen och en F-6-skola för de äldre barnen. Ronneby centrum och den service som finns där är beläget cirka 15 km från Trolleboda.

Tillgänglighet

Planen påverkar inte tillgängligheten för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Tillgängligheten till bostadshus och tomt prövas i bygglovet.

Barnrättsperspektiv

Ett barnrättsperspektiv innebär att alla besluts- och arbetsprocesser är barnrättsbaserade, det vill säga att en barnkonsekvensanalys och eller en prövning av barnets bästa har gjorts. I en prövning av barnets bästa (artikel 3.1) ska flera aspekter utredas och sammanvägas inför beslut.

Från och med 2021 är ett av Ronneby kommuns strategiska mål Barn och ungas behov. Målet harmoniserar med barnkonventionen och uttrycker bland annat att barn- och ungdomsperspektivet prioriteras och är centralt i samhällsplanering och all kommunal verksamhet.

Inom planområdet finns framför allt fritidsbebyggelse och barn vistas i området mestadels under en begränsad tid. Området erbjuder stora ytor för lek och trafiken är mycket begränsad inom området. Förtätningen av planområdet innebär att ett mindre naturområde försvinner. Området innehåller inga tecken på kojor eller andra etablerade lekplatser för barn. Kommunen bedömer att planförslaget inte begränsar barnens framkomst i området.

Vidare är området beläget en bit ifrån lekplatser, skola och organiserade aktiviteter för barn. Närmsta F-6 skola finns i Saxemara, cirka fem kilometer bort. Det finns ingen gång- eller cykelväg till Saxemara och Vierydsvägen är relativt trafikerad och hastigheten begränsad till 70 km/h.

Lek och rekreation

Planområdet är ett naturskönt område som erbjuder möjligheter till rekreation genom bland annat båtliv och fiske. Strax utanför planområdet passerar Arkipelagrutten (ARK56). Arkipelagrutten syftar till att tillgängliggöra skärgården i Blekinge och kopplar samman Karlshamns, Ronnebys och Karlskronas kust genom 13 nav i skärgården.

Vattenområde

I de gällande planerna regleras inte vattenområdet särskilt. Inom planområdet finns det två mindre båthamnar, en i sydväst i anslutning till parkeringen för besökare samt en i den östliga delen av planområdet. Detaljplanen omfattar inte öppet vatten medan områdena med båtplatser regleras genom WV, småbåtshamn, dessa är även så kallade gemensamhetsanläggningar. Läs mer om gemensamhetsanläggningar under rubriken *Gemensamhetsanläggningar*.

Allmänna platser med enskilt huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt. Anledningen till detta är att marken sedan tidigare förvaltas genom enskilt huvudmannaskap av Trolleboda Byalags samfällighetsförening. Föreningen förvaltar anläggningssamfälligheter avseende vägar, naturpark, badplats, badbryggor, och båtbyggor. Läs mer om allmänna platser och förvaltningen av dessa under rubriken *Gator och trafik*.

Gator, trafik och cykeltrafik

Från Vierydsvägen till bostadsområdet går en asfalterad väg, Trollebodavägen, som förvaltas av en samfällighetsförening som ansvarar för skötsel och underhåll. Denna slutar vid en parkering som är till för dels boende på Saltärna, dels besökare till bostadsområdet på Trollebodas sydligaste del. Därefter är det en mindre grusväg som tar vid och som når samtliga fastigheter inom planområdet, hastigheten är begränsad till 20 km/h. På vägen finns ett antal farthinder. Vägen inom planområdet förvaltas av Trolleboda Byalags samfällighetsförening. Föreningen

har ansvar för all typ av skötsel gällande vägarna. Området består av ett 40-tal bostäder och i och med områdets karaktär är det som mest trafik i området under sommarhalvåret.

Cykelvägar förekommer inte inom eller i anslutning till planområdet.



Bild 22-24. Vägarna i området förvaltas av Trolleboda Byalags samfällighetsförening. Parkeringen samt tillfartsvägen till bostadsområdet är asfalterad och förvaltas av en annan förening, övriga vägar är grusvägar.

Kollektivtrafik

Under skoldagar finns det en busslinje som trafikerar Vierydsvägen, Vieryd-Saxemara. Turen avgår en gång på morgonen och en gång på eftermiddagen och närmsta busshållplats från planområdet är belägen cirka två kilometer bort.

Parkering

I anslutning till bostadsområdet finns en parkering som är till för dels boende på Saltärna, dels besökare till bostadsområdet på Trollebodas sydligaste del. För att möjliggöra för ytterligare parkeringsyta breddas ytan för GATA nordväst gemensamma parkeringen. Här lämnas därmed möjlighet för kantstensparkerings mot NATUR.



Bild 25. Möjligt område för att tillskapa kantstensparkering.

Vidare sker parkering på den egna fastigheten. I planförslagen finns en bestämmelse om att garage/carport med in- och utfart riktad direkt mot gatan inte får placeras närmare fastighetsgränsen mot gata än 6 meter.

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns kommunalt dricksvatten, medan spillvattnet ägs av en förening. Det är dock verksamhetsområde för både dricksvatten och spillvatten.

Inom planområdet är de flesta fastigheterna anslutna till det avloppsnätet, det är dock frivilligt och ett fåtal står utanför detta.

El, tele och fiberanslutning

Tidigare luftledningar, högspänning/lågspänning, är borttagna inom planområdet. Teleanslutningen har upphört sedan 31 maj 2021 och ledningarna är borttagna. Planområdet är anslutet till fibernätet.

Avfall

Sedan 2017 finns hushållsnära avfallssortering med fyrfackssystem i Ronneby kommun, Trolleboda är inkluderat i detta.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen hanteras enligt standardförfarande och kan antas av miljö- och byggnadsnämnden i juni 2021.

- Beslut om samråd december 2017
- Samråd januari 2018
- Beslut om granskning oktober 2022
- Granskning oktober-november 2022
- Beslut om antagande januari 2023
- Laga kraft februari 2023

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Huvudmannaskapet för allmän plats är enskilt. Anledningen till detta är att marken sedan tidigare förvaltas genom enskilt huvudmannaskap av Trolleboda Byalags samfällighetsförening. Föreningen förvaltar anläggningssamfälligheter avseende vägar, naturpark, badplats, badbryggor och båtbyggor.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållande

Planområdet utgörs till största delen av fastigheten Trolleboda 1:47 som är privatägd. I övrigt består planområdet av 35 fastigheter som samtliga är i privat ägo.

Fastighetsreglering och avstyckning

Fastighetsreglering möjliggörs för fastigheten Trolleboda 1:47. Detaljplanen medger avstyckning av två tomter. Aktuell fastighetsägare skall ansöka och bekosta erforderlig fastighetsbildning. Se bilaga 1 för konsekvenser på fastighetsnivå.

Gemensamhetsanläggning

Inom planområdet finns det genom anläggningsbeslut från 1994-09-30 följande gemensamhetsanläggningar:

- GA: 3: vägar, naturpark, sommarvatten (ej aktuellt), badplats och badbrygga inom planområdet.
- GA: 4: småbåtshamn med tillhörande bryggor i östra planområdet.
- GA: 5: båtbygga i nordöstra planområdet.
- GA: 6: båtbygga i västra planområdet.

Inom planområdet finns det ytterligare två gemensamhetsanläggningar:

- GA 7: Trollebodavägen sträckan från Vierydsvägen till Trolleboda (2005-02-01).
- GA 8: Trolleboda bad- och/eller båtanläggning i västra planområdet (2003-02-25).

Områdena för gemensamhetsanläggningarna för båtbyggorna (GA:4-6) ges användningen WV₁ Småbåtshamn, i övrigt regleras inte gemensamhetsanläggningarna i detaljplanen. I anslutning till GA: 4 och GA: 6 utökas ytan med användningen *småbåtshamn*, dels för att täcka in hela bryggor, dels för att dessa gemensamhetsanläggningar får möjlighet att utöka sin yta inom detta begränsade område.

På grund av eventuella nybildade fastigheter och dess anslutning till befintliga gemensamhetsanläggningar kommer en omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar genomföras. Eventuella ersättningar hanteras inom ramen för lantmäteriförrättningen.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Se bilaga 1.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ronneby kommun bekostar framtagandet av detaljplanen. För detaljplanen kommer planavgift tas ut i enlighet med 12 kap 9 § PBL. Med planavgift avses en avgift för detaljplaneläggning som tas ut om bygglov beviljas och fastigheten har nytta av planen. Planavgiftens storlek framgår av Ronneby kommuns Plan- och bygglovstaxa.

Vägar, VA-anläggningar, etc.

Inom planområdet finns det genom anläggningsbeslut från 1994-09-30 två gemensamhetsanläggningar som ansvarar för dels vägarna till planområdet och dels inom planområdet:

- GA: 3: vägar, naturpark, sommarvatten (ej aktuellt), badplats och badbrygga inom planområdet.
- GA 7: Trollebodavägen sträckan från Vierydsvägen till Trolleboda.

På grund av kommande havsnivåhöjningar behöver dels Trollebodavägen, dels andra vägar inom planområdet höjas. Det är en angelägenhet som de två gemensamhetsanläggningarna får bekosta efterhand behov uppstår.

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren till Trolleboda 1:47 ansvarar för att erforderliga fastighetsbildningsåtgärder sker, såsom avstyckning av nya fastigheter. På grund av tillkommande fastigheter kan omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar och dess utformning aktualiseras. Eventuella ersättningar hanteras inom ramen för lantmäteriförrättningen.

Tekniska frågor

Vägar och belysning

Inom planområdet finns det genom anläggningsbeslut från 1994-09-30 två gemensamhetsanläggningar som ansvarar för dels vägarna till planområdet och dels inom planområdet:

- GA: 3: vägar, naturpark, sommarvatten (ej aktuellt), badplats och badbrygga inom planområdet.
- GA 7: Trollebodavägen sträckan från Vierydsvägen till Trolleboda.

Gemensamhetsanläggningarna står för förvaltningen av vägarna inom området och en årlig avgift tas ut av fastigheterna inom planområdet beroende på om berörd fastighet till exempel brukas som permanent boende eller fritidsboende.

Vatten och avlopp

Inom planområdet finns kommunalt dricksvatten, medan spillvattnet ägs av en förening. Det är dock verksamhetsområde för både dricksvatten och spillvatten.

Eventuella nya fastigheter bör anslutas till befintliga system.

Dagvattenhantering

Dagvatten omhändertas på den egna fastigheten.

Övrigt

Planförfarande

Planen hanteras enligt ett standardförfarande och antas av Kommunstyrelsen.

Plantolkning

Detaljplanen för del av Trolleboda 1:47 m.fl. ersätter de två tidigare byggnadsplanerna nr 274 respektive 275 vilka upphör att gälla i hela sin omfattning.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utformats av planarkitekt Hanna Faming och stadsarkitekt Helena Revelj. Övriga bistående har också varit planarkitekt Peter Robertsson.

Ronneby
2022-10-24

Hanna Faming
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt