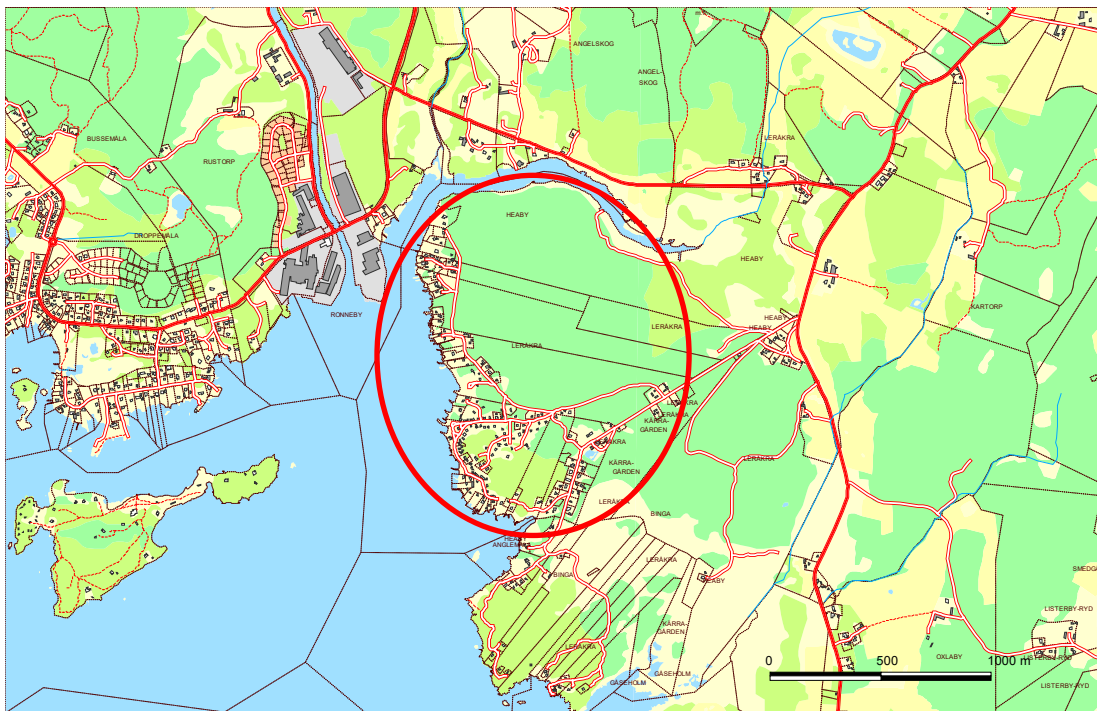




**Ändring av detaljplan för Aspanområdet
Del av fastigheterna Leråkra 2:4, 2:5, 2:78 och 3:3 m fl.
Ronneby kommun Blekinge län**

Information angående Leråkra 2:21: De avstyckade fastigheterna inom Leråkra 2:21 (Leråkra 2:32, 2:33, 2:34, 2:36, 2:55) har upphävts genom lantmäteriförrättning 1081-2019/13 och ingår numera i Leråkra 2:21 som har fått fastighetsbeteckningen Leråkra 2:78. **Leråkra 2:21 får fastighetsbeteckning Leråkra 2:78.**



Översiktskarta

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, undersökning om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning och fastighetsförteckning.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att reda ut de orättvisor som finns vad det gäller exploateringsgraden för permanentbostäder och fritidsbostäder inom Aspanområdet och att möjliggöra byggande av nya bostadshus på fastigheterna Leråkra 2:4, 2:5, 2:78 och 3:3

m fl. Ändringen av bestämmelserna kommer att ge kommunen möjlighet att bevilja förändringar för hela den bebyggda delen av Aspan. Det innebär t ex att sommarhus kan permanentas till åretrunt bostäder. Detaljplanen kommer helt att ersätta områdesbestämmelserna för Aspanområdet.

- Planändringens syfte** Planändringens syfte är att ändra planbestämmelsen e₁ – minsta fastighetsstorlek i m². Anledningen är att den ursprungliga bestämmelsen inte stämmer överens med fastigheternas och arrendetomternas verkliga storlek.
- Planförfarande** Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande enligt planbygglagen (2010:900). Förslaget till ändring av detaljplanen är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, och är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planändringen antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan. Planändringen innebär att bestämmelsen e₁, minsta fastighetsstorlek ändras så planstridiga fastigheter får ett planenligt utgångsläge så att eventuella bygglov kan beviljas.
- PLANDATA**
- Läge** Planområdet är beläget ca 15 km sydost om Ronneby centrum i kustbandet. Området avgränsas i norr av Angelskogsvägen, i syd/väst av havet och i öster av naturmark.
- Areal** Området uppgår till ca 40 ha.
- Markägo-
förhållande** Marken är i privat ägo förutom Leråkra 3:30 (Solviksområdet) Leråkra 2:57 och Anglemåla 1:3 som ägs av Ronneby kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

- Översiktsplan** Aktuellt planområde omfattas av gällande översiktsplan Ronneby 2035 under område Ronneby tätort. Aspan är utpekad som område för framtida tätortsutveckling och för platsen anger översiktsplanen följande: ”Aspan består av en halvö som ursprungligen varit ett fritidshusområde. Området har delvis planlagts för villabebyggelse. Genom ytterligare bebyggelse i området stärks möjligheten till ökad service och kollektivtrafik till området. Det natursköna läget skapar förutsättningar för en attraktiv bebyggelsemiljö i nära anslutning till havet. Frågor så som effektiva vägförbindelser, naturvärden, strandskydd och möjlighet till båtplatser bör särskilt utredas i samband med genomförandet av projektet. Kommunalt VA är utbyggt till befintlig bebyggelse i området.”

Med hänsyn till vad översiktsplanen anger för området är ändringen högst aktuell för att området ska kunna fortsätta utvecklas i den riktning som kommunen angett i översiktsplanen.

Detaljplan

För planområdet gäller idag detaljplan 401 för Aspanområdet antagen 2011 och laga kraft-vunnen 2013-02-18. Planens syfte är att reda ut de orättvisor som finns vad gäller exploateringsgraden för permanentbostäder och fritidsbostäder inom Aspanområdet och att möjliggöra byggande av nya bostadshus på fastigheterna Leråkra 2:4, 2:5, 2:78 och 3:3 m fl. FRM- akt är 1081-P13/5.

Miljöbedömning

Gällande lagstiftning innebär att kommunen ska bedöma om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, i en så kallad 'Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning.'

En 'Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning' har genomförts.

Bedömningen grundas på följande

- Ändringen av detaljplanen omfattar endast ett förtydligande av en planbestämmelse.
- Det ursprungliga syftet och den ursprungliga markanvändningen förblir detsamma.
- Ett genomförande av ändringen påverkar inte de nationella och regionala miljömålen negativt.
- Detaljplanen medför *inte* någon direkt eller indirekt negativ påverkan på riksintresseområden.
- Genomförandet av planen bedöms *inte* innebära några risker för människors hälsa.

Bedömning om behov av miljökonsekvensbeskrivning

Utifrån ovanstående görs bedömningen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behövs. Frågan beslutas formellt i samband med beslut om samråd av förslaget till ny detaljplan.

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige fastställde den nya Hållbarhetsstrategin för Ronneby kommun 2021-12-21 § 334. Strategin har planeringshorisonten 2022 – 2025. Hållbarhetsstrategin ersätter kommunens tidigare miljöprogram, folkhälsopolicy, funktionshinderpolicy, integrationsstrategi och internationella strategi. Ändringen av detaljplanen för Aspanområdet bedöms inte påverkas av strategin. Vid eventuell framtida planering kommer den prövningen att inkludera huruvida strategins mål uppfylls.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Marken består dels av uppvuxen blandskog och dels öppna ytor. I de inre delarna är marken delvis kuperad. Området utgörs av övervägande del ianspråktagen mark med bebyggda villatomter och ett mindre fritidsområde som används för bad och husvagnsuppställning.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning finns inte för det aktuella området. En geoteknisk undersökning behöver göras på några ställen där nya tomter kommer att bildas.

Radon

Allt byggande vid nybyggnad i Sverige ska utföras radonsäkert och vid detaljplaneläggning kan förekomsten av radon behöva beskrivas på ett översiktligt sätt. Det är byggherren som ansvarar för att de byggåtgärder som utförs uppfyller de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter och beslut som har meddelats med stöd av den lagen. Byggherren har också ett ansvar för arbetsmiljön på byggarbetsplatsen. Förekomsten av markradon i närområdet har sedan tidigare kartlagts som normalriskområde eller låg risk för markradon. Då allt byggande i Sverige utgår från ett radonsäkert byggande bedöms det inte behöva ställas några särskilda krav om detta i detaljplaneändringen.



Tidigare bestämmelse b2 – Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande tas bort.

Grundläggning, uppfyllnad av mark och risk för höga vattenstånd

Med hänvisning till Länsstyrelsen i Blekinge och Skånes publicerade inventering av förväntad havsnivåhöjning måste särskild hänsyn tas till dels var man bygger och dels till hur man grundlägger kommande bebyggelse. Det räcker att grundvatten eller översvämningvatten tränger igenom grundläggningens dränerande och kapillärbrytande skikt vid ett enstaka tillfälle för

att en byggnad ska fuktskadas.

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 nyttja 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 skall ha en sådan grundläggning att byggnaden vid ev. framtida behov kan höjas. T ex genom grundläggning på plintar.

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 havsytenivå är en fråga som nyligen uppmärksammats kan man vänta sig en utveckling av nya lösningar för att hantera problemen med grundläggning i utsatta områden.

Inom planområdet kan förändring av marken upp till plus/minus 50 cm göras. Vid större förändringar krävs marklov som styrs i detaljplanen genom en administrativ bestämmelse under Ändrad lovplikt, Marklov krävs vid ändring av mark mer än plus/minus 50 cm, 4 kap. 15 § 1 st. 3 p Plan- och bygglagen (PBL).

Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att landskapsbilden i området bevaras samtidigt som man öppnar för en prövning av större markförändringar i vissa fall där det är nödvändigt för t ex utfyllnad av mark för grundläggning. Krävs större markförändringar är det viktigt att slantningen görs inom den egna fastigheten för att undvika stora nivåskillnader mot grannar och gata. Det innebär att en individuell bedömning av marklov måste göras.

Sammanfattningsvis innebär risken för översvämning att nybebyggelse skall grundläggas så att underkant bottenplatta är minst 2,2 meter över medelvattennivån. Undantag kan göras för

exempelvis mindre byggnader som lätt kan flyttas. Ny kunskap kan innebära att dessa rekommendationer kan ändras.

Bebyggelseområden

Bebyggelsen i området är varierande och består i dag av ca 55 st. åretrunt bostäder och ca 75 st. sommarbostäder. Många av husen är tillbyggda i omgångar.

Bebyggelse

Längs med kusten är bebyggelsen relativt tät och tål endast en försiktig exploatering. För att bevara så mycket som möjligt av kontakten med havet begränsas möjligheten till avstyckning från de större tomterna ut med stranden. Planförslaget redovisar ca 60 nya tomter fördelat på tre områden och en viss förtätning av område A, Leråkra 2:24 2:78.

Följande planbestämmelser föreslås generellt inom kvartersmark (för före detta område B).

- Natur
- Bostäder
- Prickmark Marken får inte bebyggas.
- Minsta fastighetsstorlek i m²
- Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean är 25 % dock högst 250m².
- Högsta nockhöjd är 7.5 meter.
- Fril Endast friliggande hus.
- Endast källarlösa hus.
- Marklov krävs vid ändring av mark mer än plus/minus 50 cm.
- Ny bebyggelse skall med form, färg och materialval anpassas till befintlig bebyggelse i den närmaste omgivningen.
- Raster som visar mark under 3 meter över havsytan där grundläggning skall ske med hänsyn till översvämningsrisk.
- För fastigheten Leråkra 9:15 gäller övergångsbestämmelse som innebär att befintlig komplementbyggnad undantas från högsta exploateringsgrad pga. att den är större än vad exploateringsgraden tillåter och huvudbyggnaden är liten. Fastigheten är så stor att en tillbyggnad av huvudbyggnaden inte är störande. Bestämmelsen upphör att gälla om fastigheten styckas av, alternativt komplementbyggnad rivs.

Följande planbestämmelser föreslås inom kvartersmark för Leråkra 2:78 (före detta område A).

- Bostäder

- Natur
- Prickmark- Marken får inte bebyggas.
- Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean är 20 % dock högst 150m².
- Största byggnadsarea är 110m² per tomt.
- Högsta nockhöjd är 6.5 meter.
- Högsta byggnadshöjd är 3.9 meter.
- Endast sadeltak.
- Minsta respektive största takvinkel 20-35 grader.
- Takkupa ska placeras minst 0.7 m innanför vägglivet och inte ha en sammanlagd bredd på mer än 2.5 m.
- Fril Endast friliggande hus.
- Endast källarlösa hus.
- Marklov krävs vid ändring av mark mer än plus/minus 50 cm.
- Ny bebyggelse skall med form, färg och materialval anpassas till befintlig bebyggelse i den närmaste omgivningen.
- Raster som visar mark under 3 meter över havsytan där grundläggning skall ske med hänsyn till översvämningsrisk.

Inom Leråkra 2:78 (före detta område A) ger planförslaget möjlighet till 13 nya fastigheter samlade utmed en förlängning av Sommarvägen och i viss mån förtätning av befintlig bebyggelse. Var den nya bebyggelsen ska placeras visas på illustrationen på plankartan.

För båda områdena gäller att ny bebyggelse skall med form, färg och material anpassas till närmast befintlig bebyggelse och till landskapsbilden. All bebyggelse uppförs som fristående hus. Anledningen till skillnaderna i ovanstående bestämmelser är att småhuskaraktären inom A-området skall bevaras så mycket som möjligt samtidigt som det ges möjlighet att bygga till för att kunna bo där permanent. Då det inom B-området redan i dag finns ett flertal hus med relativt stor byggarea kan en större bebyggelse tillåtas där. För att de nya områdena inte ska upplevas som täta och stadsmässiga föreslås en väl tilltagen area för minsta fastighetsstorlek.

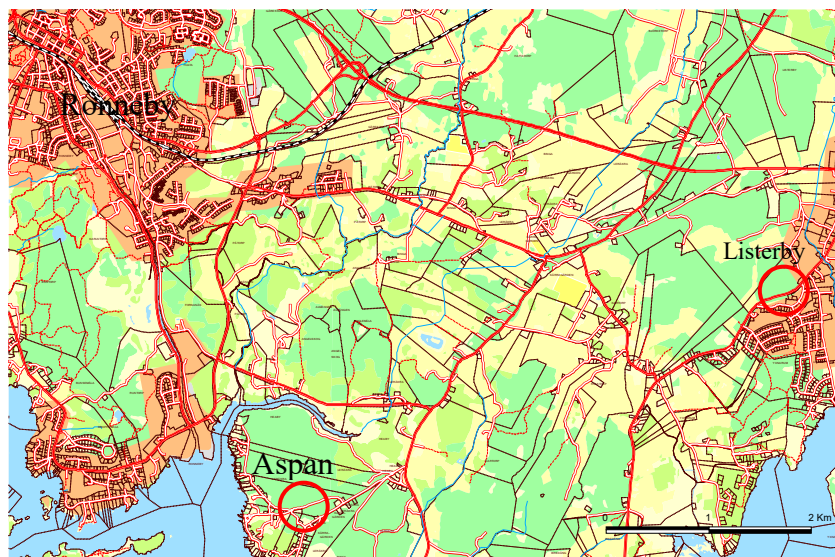
Exempel på olika utförande på bebyggelsen inom Aspanområdet.



Vissa befintliga fastigheter inom planområdet har varit undantagna från områdesbestämmelserna vilket innebär att de inte har haft något given byggrätt. När området detaljplaneläggs kommer även dessa att få bestämmelser vad det gäller största byggyta mm.

Offentlig service

Från hösten 2009 las Kuggebodaskolan i malpåse och eleverna i grundskolan och fritids flyttas till Listerbyskolan ca 7 km från Aspan. Förskola kommer att finnas i Kuggeboda ca 7 km från Aspan. Det har också sagts att skolan kan komma att öppnas igen om elevantalet ökar i området! Övrig service finns i tätorten Ronneby ca 8 km bort.



Bebyggelsekultur och gestaltning

Särskilda bestämmelser för minsta fastighetsstorlek för de strandnära tomterna införs för att bevara de öppningar och den luftighet som finns utmed strandkanten.

Friytor Lek och rekreation

Området är beläget i naturmiljö och närheten till havet erbjuder rikliga möjligheter till lek och rekreation. Solviksområdet ägs av kommunen och används som badplats och uppställning av husvagnar. Inom området finns också några mindre stugor som arrenderas ut. Med ca 60 nya tomter på Aspan finns det anledning att se över dagens användning av Solviksområdet. Området är ca 4 ha och används i dagsläget som uppställningsplats för husvagnar och badplats. Med anledning av att de nya tomterna inte har strandläge föreslås området göras till badplats för hela Aspan på sikt.

Naturmiljö

Inom delar av planområdet gäller strandskydd enligt 7 kap 13

och 14 §§ miljöbalken (se bilagd plankarta med strandskyddsområdet markerat). Inom A-området som till stor del ligger inom strandskyddet föreslås en del ny bebyggelse medan det inom B-området inte föreslås någon ny bebyggelse inom strandskydds-bestämmelserna. Heaby 4:4 föreslås utökas för att säkra en flyttning i framtiden med hänsyn till översvämningensrisken.

De föreslagna områdena för ny bebyggelse är belägna med ett tio meter brett naturområde mot den befintliga bebyggelsen. Sankmarken norr om Sandviksvägen behålls orört.

I området förekommer skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd. Flera planerade fastigheter inom området har ännu inte exploaterats. Större tomter och exploatering av fler tomter kan komma att påverka dessa. Om skyddsvärda eller särskilt skyddsvärda träd behöver fällas eller kan komma att skadas på annat sätt behöver åtgärden anmälas för samråd med länsstyrelsen enligt 12 kap. 6§ miljöbalken.

Gator och trafik Vägar

De tre största vägar inom området är Sandviksvägen, Aspanvägen och Norra Nabbenvägen. Vägar sköts av Aspans vägsamfällighet förutom vägar inom Leråkra 2:78 som sköts av markägarna och föreslås skötas på samma sätt i fortsättningen. Planen ger utrymme för breddning av de befintliga vägar. Inom de nya områdena kommer utbyggnad att bekostas av exploatorerna, vilket kommer att regleras i ett separat exploateringsavtal. Utfarterna från de tillkommande områdena samlas ihop till ett fåtal utfarter på de befintliga vägar. Sandviksvägen kommer att få en ny sträckning nordöst om befintliga fastigheter utmed Aspanvägen. Utbyggnaden bekostas av Trafikverket tillsammans med Ronneby kommun. Korsningen Sandviksvägen/Aspanvägen byggs om till en liten cirkulationsplats. I och med detta uppnås en bättre trafiksäkerhet än tidigare. De nyplanerade områdena påverkar trafiksituationen marginellt vad det gäller buller och trafikmängd. Placeringen av de nya anslutningarna av de nya vägar gör att trafiken inte belastar de befintliga vägar mer än korta sträckor.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Föreslagna planområden ligger utanför kommunens verksamhetsområde varvid exploitören bekostar all ny utbyggnad. VA kan anslutas till Ronneby Miljötekniks befintliga ledningsnät. Ritningar skall upprättas av exploitören och skall godkännas av Ronneby Miljöteknik innan schaktning påbörjas.

Dagvattenhantering	<p>Dagvatten skall ges möjligheter att omhändertas lokalt i planområdet.</p> <p>För att säkerställa husen och minimera ev. skador pga. dagvatten skall marken luta 1:10 de tre första meterna från fasaden. Detta för att säkerställa god avrinning från huset samt att dagvatten från gatan inte skall påverka huset.</p>
El	<p>Föreslagna planområden ligger innanför Ronneby Miljötekniks distributionsområde. Ny el skall säkras med ledningsrätt.</p>
Värme	<p>Uppvärmningen sker med individuella lösningar, dock inte med direktverkande el (se BVF 1994:1 215 § 10).</p>
Avfall	<p>Kommunal avfallshantering finns för befintliga fastigheter och nya fastigheter föreslås ansluta till densamma.</p>
Fastighetsrättsliga åtgärder	<p>Vissa av fastigheterna i området har idag en bestämmelse e₁ om minsta fastighetsstorlek som anger en större yta än den storlek som fastigheterna har. Det innebär att de är planstridiga och bygglov inte kan beviljas. Planändringen syftar därför till att ändra planbestämmelsen e₁ minsta fastighetsstorlek i m². Ändringen innebär att de fastigheter som idag är planstridiga får ett planenligt utgångsläge och bygglov kan beviljas vid en ev. bygglovsansökan.</p> <p>Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta fastighetsstorlek i m² ändrad.</p> <p>Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta fastighetsstorlek i m² ändrad från 3000m² till 2500m²</p> <ul style="list-style-type: none">- Leråkra 2:10- Leråkra 2:12 <p>Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta fastighetsstorlek i m² ändrad från 3000m² till 800m²</p> <ul style="list-style-type: none">- Leråkra 2:18- Leråkra 2:25- Leråkra 2:35- Norra Nabbenvägen 68 och 70- Leråkra 2:49 <p>Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta fastighetsstorlek i m² ändrad från 3000m² till x m²</p> <ul style="list-style-type: none">- Leråkra 2:15 2000m²- Leråkra 2:22 1000m²

- Leråkra 2:46 **1000m²**

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta fastighetsstorlek i m² ändrad från **1500m² till 1400m²**

- Leråkra 2:68
- Leråkra 2:69
- Leråkra 2:70
- Leråkra 2:71
- Leråkra 2:72

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta fastighetsstorlek i m² ändrad från **1500m² till 1300m²**

- Anglemåla 1:6
- Anglemåla 1:14
- Kärrgården 2:1, nytt område som inte är avstyckat
- Leråkra 3:3, nytt område som inte är avstyckat
- Leråkra 3:8
- Leråkra 3:20

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta fastighetsstorlek i m² ändrad från **1500m² till 1000m²**

- Leråkra 2:13
- Leråkra 2:14
- Leråkra 2:47
- Leråkra 2:56
- Leråkra 2:73
- Leråkra 2:74
- Leråkra 2:75
- Leråkra 3:9
- Leråkra 3:28
- Leråkra 3:31
- Leråkra 3:32
- Leråkra 3:35

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta fastighetsstorlek i m² ändrad från **1500m² till 900m²**

- Leråkra 2:9
- Leråkra 2:24
- Leråkra 2:43
- Leråkra 2:44
- Leråkra 2:48
- Leråkra 2:51
- Leråkra 3:33
- Leråkra 3:40
- Leråkra 3:41
- Leråkra 3:44

- Leråkra 7:15
- Leråkra 9:17
- Leråkra 9:21
- Leråkra 9:23
- Leråkra 9:24
- Leråkra 9:25
- Leråkra 9:26

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta fastighetsstorlek i m² ändrad **från 1500m² till 500m²**

- Leråkra 1:7
- Leråkra 1:11
- Leråkra 1:16
- Leråkra 1:21
- Leråkra 1:22
- Leråkra 1:23
- Leråkra 1:24
- Leråkra 1:25
- Leråkra 1:26
- Leråkra 1:27
- Leråkra 1:28
- Leråkra 1:33
- Leråkra 3:38

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta fastighetsstorlek i m² ändrad **från 1500m² till x m²**

- Leråkra 2:53 **800m²**
- Leråkra 2:58 **700m²**
- Leråkra 2:59 **700m²**

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta fastighetsstorlek i m² ändrad **från 750m² till 600m²**

- Leråkra 2:37

För Leråkra 2:78, arrendetomter har bestämmelsen e₁ minsta fastighetsstorlek i m² **tagits bort** med anledning av att det finns arrenden som är mindre än 750m². För Leråkra 2:78 nya byggrätter gäller e₁, 750 m².

De tre arrendetomterna nedan har fått bestämmelsen e₁ minsta fastighetsstorlek (e₁) beroende på att det är strandtomter och hur omkringliggande fastigheter är utformade.

- Norra Nabbenvägen 72 har inte ändrats **1500m²**
- Norra Nabbenvägen 66 **500m²**
- Norra Nabbenvägen 56 har inte ändrats **1500m²**

Finns inte er fastighet/arrendetomt med på listan har bestämmelsen inte ändrats för er fastighet eller arrendetomt.

**Medverkande
tjänstepersoner för
ändring av
detaljplan**

Planarkitekt Nanny Strand/Karin Svensson och stadsarkitekt Helena Revelj.

Ändring av detaljplan
Ronneby 2023-02-16

Karin Svensson
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt