



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 2:78.**

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplaneförslaget, upprättat 2022-01-05 har varit utställt för granskning under tiden 2022-11-18 till och med 2022-12-19. 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, Stadshusets entré och Ronneby stadsbibliotek. Planförslaget annonserades i lokaltidningarna den 18 november.

Yttranden har inkommit från Länsstyrelsen, Lantmäteriet, Räddningstjänsten, Miljöteknik, MBF – Bygglovsenheten, MBF – Miljö- och hälsoskyddsenheten, Teknik-, fritid- och kulturförvaltningen, Fastighetsägare 1 m.fl., Fastighetsägare 2, Fastighetsägare 3 och Fastighetsägare 4.

Lantmäteriet, Räddningstjänsten, Teknik-, fritid- och kulturförvaltningen och Miljö och hälsoskyddsenheten har inget att erinra mot planförslaget.

Redovisning av yttranden

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

Länsstyrelsen Blekinge län

Granskningsyttrande över förslag till ändring av detaljplan för Aspanområdet, fastigheterna Leråkra 2:4, 2:5, 2:2, 2:78 och 3:3 m.fl. i Ronneby kommun
Handlingar daterade 2022-11-17 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Er beteckning: 2022/033

Syfte

Planändringens syfte är att ändra planbestämmelsen e_1 – minsta tomtstorlek i m^2 . Anledningen är att den ursprungliga bestämmelsen inte stämmer överens med fastigheternas och arrendetomternas verkliga storlek.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Delar av området ligger lågt och har därmed översvämningrisk från havet. Dessa frågor kan inte lösas genom ändring av detaljplan utan kommunen behöver ta ett helhetsgrepp om



översvämningsrisken utifrån avsikten att på sikt öka permanentboendet i området. Ny kunskap om hur havet förväntas stiga tillkommer kontinuerligt. I ett senare skede kan det därför bli aktuellt att skydda området. Kommunen beskriver att ändringen av bestämmelsen kommer att ge möjlighet att bevilja förändringar så som ökat permanentboende. Kommunen bör då räkna på ett tidsintervall, om minst hundra år, för att säkerställa de nya förväntade vattennivåerna.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Länsstyrelsen anser att frågor som berör hälsa & säkerhet vad gäller översvämningsrisk behöver redovisas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av länsstyrelsen. Förslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt plan- och bygglagen, PBL, 11 kap. 10 § vad gäller riksintressen, MKN, mellankommunala frågor eller strandskydd. Länsstyrelsen redovisar sina synpunkter nedan som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§ PBL

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Planeringsförutsättningar har börjat ändras vad gäller klimatfrågor när det gäller nya säkerhetsnivåer, varför länsstyrelsens nu lyfter översvämningsrisken i området.

Kommunen hänvisar till översiktsplanen från 2035 där Aspanområdet nämns som ett område för framtida tätortsutveckling. I och med att permanentboendet förväntas öka i området riskerar ett genomförande av detaljplanen att fler individer utsätts för översvämningsrisk.

De obebyggda tomterna inom planområdet klarar med marginal en havsnivåhöjning på + 3 m, vilket är positivt. Men flera befintliga bostäder klarar idag inte av en höjning av havsvattennivån med +3 m.

Tillfartsvägen till norra delen av planområdet (Sandviksvägen) är enda vägen till området och den riskerar att översvämmas. I länsstyrelsens riktlinjer framgår att ”Byggnadsverk med användningsområden som behövs för ett fungerande samhälle måste utformas och skyddas så att de är tillgängliga och användbara även vid framtida högvatten”.

Kommunen behöver redovisa ett resonemang på ett övergripande plan hur området kan skyddas från en stigande havsnivå i ett större sammanhang inklusive tillfartsväg samt räkna med minst ett hundraårsperspektiv för att säkerställa de nya förväntade vattennivåerna.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Kommunen har tillgodosett länsstyrelsens synpunkter från samrådet. Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga.



De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av funktionschef Lena Ekroth med planarkitekt Anna Thyrvin som föredragande. I ärendet har även naturvårdshandläggare Mattias Nilsson, klimatanpassningssamordnare Sanna Dufbäck Fornander och planarkitekt Annica Karlsson deltagit.

Kommentar:

Beteckning ska vara 2022/033 inte 2020/194

Pågående planändring planlägger inte för fler nya områden än de som finns i gällande plan. När det gäller utökning av permanentboende gäller det framförallt det i översiktsplanen, Ronneby 2035 utpekade området på norra Aspan, Ro-03. För området pågår framtagande av planprogram. Syftet med planprogrammet är att säkra det framtida utbudet av attraktiva boendemiljöer och förbättra tillgängligheten genom en ny broförbindelse över Angelskogsviken.

Planprogrammet hanterar översvämningsproblematik. Bl.a. kommer man se över vägkopplingarna ut till Aspan.

Klimatpåverkan/klimatanpassning blir en viktig fråga i kommande ÖP-process där kommunen kommer se på frågorna ur ett kommunövergripande perspektiv.

Gällande ärende rör sig om en planändring med pågående genomförandetid – bestämmelserna gällande skydd mot översvämnning ändras inte. Kommunen har bedömt att det inte går eftersom fastighetsägarna bedöms ställt sig negativa till inskränkningar. För övrigt hänvisar kommunen till kommande Översiktsplan och planprogram för Norra Aspan

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver resonera på ett övergripande plan hur området kan skyddas från en stigande havsnivå i ett större sammanhang inklusive tillfartsväg. Kommunen gör bedömningen att det inte behövs i detta fall då det rör sig om en ändring av en befintlig plan och inga nya områden för bostäder planläggs. Dessutom finns en gällande genomförandetid vilket begränsar möjligheterna att ändra (för endast göra det om inte motsätter sig det). För nytillkommande bebyggelse hanteras översvämningsproblematiken i planprogrammet och efterföljande detaljplaner. Klimatpåverkan/klimatanpassning hanteras i kommande ÖP-process där kommunen kommer se på frågorna ur ett kommunövergripande perspektiv.

Miljöteknik har inget att erinra avseende justering av planbestämmelser om minsta fastighetsstorlek och markens höjd.

Vid en eventuell framtida omarbetning av detaljplanen behöver man beakta att det saknas sammanhängande u-områden för befintliga samt blivande ledningsstråk inne på kvartersmark. Det mest naturliga är att förlägga ledningar i vägytor, men dessa omnämns endast som z inom kvartersmark bostäder. U-områden måste tillskapas för att säkra rätten till att behålla befintliga ledningar samt för förläggning av nya ledningar till områden för nya fastigheter. Komplettering behöver göras i samråd med Miljöteknik.

För en framtida omarbetning av detaljplanen gäller nedanstående för respektive verksamhet.



VA

Befintlig pumpstation i slutet på Norra Nabbenvägen behöver ett större fritt utrymme. Enligt befintlig plan går tomtmarken i öst i direkt anslutning till pumpstationens fasad. För att underhåll ska kunna utföras utan att beträda privat tomtmark behövs utrymmet utökas med 2m runt om pumpstationen. Befintlig bebyggelse ligger inom verksamhetsområde för spillvatten och dricksvatten. Ny planerad bebyggelse ligger utanför verksamhetsområde och ett exploateringsavtal behöver upprättas avseende utbyggnad av ledningsnätet. Planområdet ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten gata samt dagvatten fastighet.

EL

E-områden för befintliga och eventuellt tillkommande nätstationer behöver säkras. Komplettering görs i samråd med Miljöteknik.

FIBER

Miljöteknik har inget att erinra gällande fiber.

FJÄRRVÄRME Miljöteknik har inget att erinra gällande fjärrvärme.

RENHÅLLNINGEN Vändzoner i plankartan är för små och följer inte riktlinjerna enligt Föreskrifter om avfallshantering i Ronneby kommun. Vändzoner på kvartersmark såväl som i lokalgator behöver utökas för att renhållningsfordonen ska kunna vända. Även Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen, som visar riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation ska gälla.

Kommentar: *Det har genom kontakt med Miljöteknik klargjorts att synpunkterna gäller ifall en ny detaljplan upprättas i framtiden och inte gäller ändringen som görs nu. Miljötekniks synpunkter angående en framtida omarbetning av detaljplanen noteras.*

Miljö- och byggnadsförvaltningen, Bygglovsenheten utgår från att samtliga fastigheter efter föreslagna ändringar är planenliga, varför ingen egen bedömning av fastigheternas storlek har gjorts.

Allmänt vad gäller bestämmelser om nyttjandegrad anser miljö- och byggnadsförvaltningen att det bör preciseras inom vilket område (användnings- eller egenskapsområde) som bestämmelsen gäller för.

På den centrala arrendetomten i detaljplanen regleras nyttjandegraden av e₃; största byggnadsarea är 110 m². Vid bygglovshandläggning kan den här typen av bestämmelse bli problematisk. Tolkning av bestämmelsen skulle kunna bli att högsta byggnadsarea på hela arrendetomten får vara 110 m².

Miljö- och byggnadsförvaltning gör bedömningen att det är svårt att reglera nyttjandegraden inom område av arrendetomt.

Kommentar: *Bygglovsenheten anser att bestämmelsen angående nyttjandegrad e₃ vilken säger högsta byggnadsarea är 110 m² kan bli problematisk. Bestämmelsen förtydligas att det gäller per tomt.*



Fastighetsägare 1 m fl, vill återigen klaga på hanteringen av avstängningen av stigen som använts i generationer. Efter ett klagomål fick vi svar att stigen inte kunde stängas i nuläget, kunde kanske bli ett annat förhållande om/när tomten skulle avstyckas. Stigen stängdes av en stålbock som gick att flytta. Vi kontaktade återigen kommunen om att göra detta till ett tillsynsärende. Det gick inte, eftersom hindret flyttades fram och tillbaka. Därefter sattes det upp ett staket, nu fick vi besked att kommunen inte kunde göra något. Vad har hänt? Vi tycker att stigen ska klassas som grönområde som har direkt kontakt med det utmärkta grönområdet vid havskanten. Det är en naturlig väg att nå havet. Förslaget är därför att stigen blir grönområde.

Nästa synpunkt är att ni skriver att: Anledningen är att den ursprungliga bestämmelsen inte stämmer överens med fastigheternas och arrendetomternas verkliga storlek. Vi arrendatorer vet inte tomternas storlek, eftersom de inte är avstyckade. Sitter kommunen inne med uppgifter som vi inte har en aning om, i så fall vill vi gärna ha en tomtkarta skickade till oss.

Kommentar: *Framförd synpunkt gällande stigen noteras. En sådan ändring ryms inte inom aktuellt planuppdrag eftersom samtliga berörda inte är överens i frågan. Kommunen har ingen vetskap om storleken på arrendetomterna. Det har framkommit under planarbetet att arrendetomterna har väldigt varierande storlekar från ca 300 m² och uppåt. Bestämmelsen minsta tomtstorlek har därför tagits bort från Leråkra 2:78 förutom inom de delar som medger ny bebyggelse.*

Fastighetsägare 2, har 2022-03-31 skickat ett mail till Kommunstyrelsen i samrådsskedet med synpunkter på prickningen av delar av den tomt som han har arrenderat sedan 1959. Leif Gustavsson anser att han inte fått någon respons på detta mail, och framför åter att förslaget inte stämmer överens med den tomt de arrenderar. Tomten är felaktigt inritad och att arrendet innefattar det område som är rödmarkerat på bifogad karta och anser också att prickmarken på den ytan ska tas bort.

I samrådsredogörelsen kommenterades synpunkterna med att arrendetomterna inte är inritade på plankartan och prickmarken påverkar inte arrendetomtens storlek. Prickmarken betyder att marken inte får bebyggas och ta bort prickmarken ryms inte inom planändring där genomförandetiden inte gått ut. Den ändringen som bifogad karta syftar till är borttagen och gäller inte för ert arrende. Egenskapsbestämmelsen Minsta fastighetsstorlek tas bort från arrendetomterna.

Kommentar:

Respons på mailet har getts i och med svaret i samrådsredogörelsen. Tidigare svar kvarstår. Detaljplanen styr inte arrendetomternas storlek utan det styrs av arrendeavtal mellan markägare och arrendatorn. Den prickade marken är fortfarande mark som ingår i ändamålet bostäder och kan arrenderas ut, dock får den ej bebyggas. Prickmarkens utsträckning är densamma i förslaget som i nu gällande detaljplan. Kommunen gör bedömningen att en förändring av prickmarken inte går att göra i ändringen av detaljplan eftersom samtliga berörda inte är överens i frågan.



Fastighetsägare 3, har upptäckt att det gjorts fler ändringar i detaljplanen än bara anpassa tomtstorlekarna till verkligheten som kommunen informerat mig om tidigare och vill veta varför dessa förändringar förs in.

Fastighetsägaren vänder sig mot de nytillkomna förändringar och vill ha en lista på vilka förändringar som är gjorda på de fastigheter som han är ägare till (Leråkra 2:78, 2:32, 2:33, 2:34, 2:36, 2:55) och vad syftet är med dessa förändringar. När det gäller de tomter som inte anpassats i storlek i det nya planförslaget enligt det ursprungliga uppdraget så vänder han sig mot detta och vill veta syftet med varför man gör undantag från det som var det ursprungliga uppdraget och som kommunicerats till honom som fastighetsägare. Det gäller bl.a. Leråkra 2:36 som utgörs av två arrendetomter. Dessa ska göras avstyckningsbara var för sig. Fastighetsägaren har även framfört att minsta tomtstorlek kring Norra Nabbenvägen 72 bör justeras neråt.

Fastighetsägaren anser också att det ska finnas en lista till den nya detaljplanen där samtliga arrendetomter (och övriga tomter) i planbeskrivningen där man slår fast att dessa är avstyckningsbara var för sig.

Fastighetsägaren vänder sig också emot de nya egenskapsgränser som ritats in i bl.a. kvartersmarken på Leråkra 2:78. Dessa är helt onödiga och riskerar att skada de framtida fastigheterna ekonomiskt. Egenskapsgränser och andra gränser som inte fyller något syfte i planen ska tas bort, speciellt de nytillkomna.

Han vänder sig också emot att det i den nya planbeskrivningen anges att byggnation på exploateringstomterna ska ske på de ställen illustrationerna är gjorda. Detta har det aldrig varit fråga om tidigare och det kommer att både fördyra exploatering och spoliera tomtmarken med stora ekonomiska skador för honom som markägare som följd. Vad är anledningen till att ni vill göra denna förändring?

Sedan förra planen vann laga kraft 2013 så har en del förändringar skett inom planområdet. I samband med nedläggning av luftledningar för el förlängdes Norra Nabbenvägen norrut vid adressen Norra Nabbenvägen 69. Jag tycker detaljplanen ska uppdateras så den överensstämmer med verkligheten. De två streck som är inritade på tomten till Norra Nabbenvägen 72 är förvillande. Det ena svänger av mot nr 70 och det andra huset på 72. Dessa bör tas bort eftersom de inte markerar något alls. Likaså bör de streck i form av en oval och en rektangel bakom bostadshuset till 72 tas bort samt de inre markeringarna (rakt streck med snedställda tvärstreck) på tomten till Norra Nabbenvägen 72 vilka också ska tas bort eftersom de inte representerar något som finns i verkligheten. De streck som sannolikt markerar stigar inne på kvartersmark/tomtmark ska också rensas bort eftersom de medför olägenheter för de boende.

Fastighetsägaren vill att kommunstyrelsen och berörda tjänstemän på ort och ställe på Aspan gör sig en uppfattning om hur det ser ut i dagsläget och vill även bli varskodd inför ett sådant besök.

Skrivningarna om "ingen ersättning för markintrång ska utgå" (t.ex. ledningsrätter mm) ska tas bort från planförslaget/bestämmelserna. De hör överhuvud taget inte hemma i en detaljplan där merparten av marken är i privat ägo.



Fastighetsägaren undrar varför det tillåts olika byggnadsareor inom planområdet. Exempelvis så medges 100 kvadratmeter större byggnadsarea på ena sidan stenmuren där kommunen äger och exploaterar marken än vad som medges endast några meter bort på mark som har andra ägare.

Han påpekade också att ni missat att anpassa den tidigare fastigheten Ronneby Leråkra 2:36 (tidigare fastighetsbeteckning, samtliga är nu sammanlagda inför klyvning). Denna fastighet består av två stycken arrendetomter och ska avseende minsta tomtstorlek anpassas så att tomterna går att avstycka och inte blir planstridiga. Minsta tomtstorlek ska här vara 350 kvadratmeter. Om inte samtliga arrendetomter eller tomter som ägs av mig kan rymmas inom detaljplaneändringen så de blir möjliga att bebygga och avstycka så motsätter jag mig föreslagna ändringar i sin helhet.

Eftersom föreslagna ändringar inte löser orättvisorna med planstridiga tomter, bl.a. när det gäller Leråkra 2:36 som omfattar två arrendetomter som även efter föreslagna ändringar fortfarande blir planstridiga så motsätter jag mig ändringarna i detaljplanen i sin helhet. Det enda syftet med ändringarna i detaljplanen var ju att lösa problematiken med planstridiga tomter. Om man inte kan uppnå mål och syfte med föreslagna ändringar så motsätter jag mig ändringarna och kräver jag att förslaget omarbetas så målet kan uppnås.

Fastighetsägarens förslag är att kommunen tar ett ”omtag” och löser ut de orättvisor som intentionen och uppdraget med ändringen i detaljplanen syftar till. Inför detta är det också lämpligt att på ett tydligare sätt efterhöra vad jordägaren har för planer och önskemål när det gäller de fastigheter som har arrendetomter och vars orättvisor skulle rättas till.

För 2:36 föreslår Fastighetsägaren att den del söder om 2:36 och Norra Nabbenvägen 72 som utgör naturmark idag som på ett omotiverat och onaturligt sätt skär in i dessa båda tomter i detaljplanen återställs till tomtmark som det varit tidigare.

Avslutningsvis säger Fastighetsägaren att han i nuläget är emot alla förändringar som går utanför det ursprungliga uppdraget, att ändra minsta tomtstorlek som en anpassning till verkligheten.

Kommentar:

Syftet med de nya egenskapsgränserna inom Leråkra 2:78 hänger ihop med minsta fastighetsstorlek. Befintliga arrendetomter har varierande storlekar från ca 300 m² och uppåt därför tas egenskapen minsta fastighetsstorlek bort inom Leråkra 2:78 där det finns arrendetomter. För att säkerställa att ev. nya avstyckade fastigheter inom Leråkra 2:78 får lämpliga fastighetsstorlekar behövs egenskapsgränser som innefattar bestämmelsen minsta fastighetsstorlek. Alternativet hade varit att behålla egenskapsbestämmelsen minsta fastighetsstorlek 750 m² inom hela Leråkra 2:78. Konsekvensen av det innebär att de arrenden som är mindre än 750 m² inte kan avstyckas.

Bestämmelsen om radon är överflödigt eftersom det styrs i annan lagstiftning och tas därför bort.



Markbestämmelsen n ändras till en administrativ bestämmelse, Ändrad lovplikt för att förtydliga att marken får ändras mer än +/- 50 men att det då krävs marklov.

En lista på förändringarna har skickats till Fastighetsägaren via e-post den 14 december 2022.

2:32, 2:33, 2:34, 2:55 (dessa fastigheter har slagits samman med Leråkra 2:78 och har fått ny fastighetsbeteckning) har inte ändrats från gällande detaljplan 401, laga kraft 2013-02-18.

Kommunen anser att Leråkra 2:36 är lågt belägen och inte lämplig att stycka till två fastigheter. Tidigare fastighet Leråkra 2:36 var ursprungligen 950 m² och bestämmelsen minsta tomtstorlek var 3000 m² vilket är planstridigt. I samrådsskedet sänktes minsta fastighetsstorlek till 900 m². I granskningsskedet sänktes minsta fastighetsstorlek till 800 m² vilket innebär att fastigheten är avstyckningsbar. Detsamma gäller Norra Nabbenvägen 72 som inte ändras vad gäller minsta fastighetsstorlek.

Kommunen har ingen möjlighet att slå fast att alla arrendetomter är avstyckningsbara. Avstyckningens lämplighet styrs inte i detaljplanen utan det avgörs av Lantmäteriet. I och med att bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek inom Leråkra 2:78 har tagits bort underlättar det lämplighetsbedömningen.

Syftet med de nya egenskapsgränserna inom Leråkra 2:78 hänger ihop med minsta fastighetsstorlek. Eftersom egenskapen minsta fastighetsstorlek tagits bort inom Leråkra 2:78 där det finns arrendetomter. För att säkerställa att ev. nya avstyckade fastigheter inom Leråkra 2:78 får lämpliga fastighetsstorlekar är de nya egenskapsgränserna viktiga. Alternativet hade varit att behålla egenskapsbestämmelsen minsta fastighetsstorlek 750 m² inom hela Leråkra 2:78. Det innebär att markägaren inte kan stycka av och sälja de arrenden som är mindre än 750 m².

Det finns ingen ny planbeskrivning utan en reviderad planbeskrivning med de ändringar som presenteras nedan under Sammanfattning: Detaljplanen föreslås revideras enligt följande: Planbeskrivning:

Den illustration och tillhörande text som nämns har inte ändrats från gällande detaljplan 401, laga kraft 2013-02-18. Illustrationen visar hur kvartersmarken kan utformas för övrigt är det inom kvartersmark som ny bebyggelse kan placeras på. De förändringar som Fastighetsägaren tar upp tillhör grundkartan. Vid en ändring av detaljplan görs ändringarna i den ursprungliga planen på den ursprungliga grundkartan, i detta fall Detaljplan för Aspanområdet, del av fastigheterna Leråkra 2:4, 2:5, 2:78 och 3:3 m fl. och det innebär att grundkartan inte byts ut. Det är på plankartan angivet när grundkartan är framtagen, i detta fall 2010-11-23.

Området är välkänt för kommunen och ytterligare ett besök skulle inte förändra planförslaget.

De kostnader som åligger markägaren vid ny exploatering ska presenteras i planbeskrivningens genomförandedel. Texten/skrivningen innebär ingen ändring från nu gällande plan.

Att det är olika byggnadsareor har med arrendetomts- och fastighetsstorlek att göra. Byggnadsareorna har inte reviderats i denna ändring av detaljplanen.



Alla avstyckade fastigheter inom Leråkra 2:78 ändras så de blir planenliga. Vad gäller Leråkra 2:36 se svar ovan.

Naturmarken skär inte in på varken Leråkra 2:36 eller Norra Nabbenvägen 72 där kvartersmarken är större än den tidigare tomtavgränsningen, se plankartan. En sådan ändring ryms inte heller inom aktuellt planuppdrag eftersom samtliga berörda inte är överens i frågan.

Fastighetsägare 4, säger att de vid samrådet yttrade sig över att planförslaget inte uppfyllde tydlighetskravet. Kommunen svarade att man själv måste veta sin fastighetsbeteckning och läsa i planbeskrivningen om denna påverkas. Just den delen kan vi hålla med om. En detaljplan styr dock ett större område än bara en enskild fastighet. Som fastighetsägare påverkas man även av hur den direkta omgivningen regleras. För att konsekvenserna ska kunna förutses måste därför även detta tydligt framgå av detaljplanen och planhandlingarna. Den aktuella ändringen innebär bland annat att nya byggrätter skapas där man tidigare inte fått göra tillbyggnader eller bygga nytt.

Även om ens egen fastighet inte får en förändrad byggrätt kan det vara av stor betydelse att få veta om till exempel grannen får en utökad byggrätt eller plötsligt kan avstycka fler fastigheter. Kommunen kan inte förutsätta att varje fastighetsägare inom och i direkt anslutning till planen känner till lokaliseringen av alla de i planbeskrivningen, i text, angivna fastigheterna och på detta sätt kunna avgöra om och hur man berörs. Därför behövs en illustration.

I samrådsredogörelsen har även inkommit ett antal synpunkter från andra intressenter. Dessa har vi inga kommentarer på, däremot på kommunens svar på dem där kommunen menar att vissa ändringar inte går att göra. Exempelvis "Att lägga till planbestämmelser när gällande detaljplan fortfarande har genomförandetid kvar ryms inte inom för vad som är möjligt att göra i en planändring." "Flertalet av de synpunkter som Byggenheten framför ryms inte inom vad som kan ändras när genomförandetiden fortfarande gäller. Hade genomförandetiden löpt ut hade situationen varit annorlunda och det hade varit möjligt att ändra fler bestämmelser." Enligt 4 kap 38 S PBL får en detaljplan endast ändras under genomförandetiden om någon fastighetsägare inte motsätter sig det. Från detta finns två undantag. Det första är om det tillkommit nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen Detta har inte skett här. Det andra undantaget är om man behöver införa fastighetsindelningsbestämmelser enligt 4 kap 18 5 andra stycket PBL, vilket kommunen inte heller gör i denna detaljplan. Inget av undantagen är uppfyllda och det krävs därför att fastighetsägarna inte motsätter sig ändringen för att ändringen överhuvudtaget ska få göras.

Att ändra minsta och största fastighetsstorlek är att ändra bestämmelser enligt 4 kap 18 5 första stycket PBL och är alltså inte fastighetsindelningsbestämmelser som åsyftas i ovan nämnda undantag. Om ingen av fastighetsägarna motsätter sig ändringen finns det alltså inga generella begränsningar att införa eller ta bort bestämmelser. Däremot finns det alltid vissa begränsningar av vad som överhuvudtaget kan göras vid en ändring där man måste se till planens ursprungliga syfte osv. Eftersom det inte finns några generella begränsningar att införa eller ta bort bestämmelser kan kommunen till exempel lika gärna ändra en bestämmelse om minsta eller största fastighetsstorlek som att ta bort bestämmelsen om hur ny bebyggelse ska anpassas till omgivningen.



Kommunens bemötande av de inkomna synpunkterna bör revideras med saklig grund så att de som yttrat sig får ett relevant bemötande att förhålla sig till.

Sammanfattningsvis har vi inget emot ändringen i sak men för att ändringen av detaljplanen ska kunna anses följa PBL måste:

- a. tydligheten förbättras så att samtliga berörda förstår innebörden av detaljplanens reglering
- b. argumenten för de ändringar som kommunen gör eller väljer att inte göra ha ett korrekt motiv och inte grundas på begränsningar som inte finns.

Kommentar: *Kommunen anser inte att det tillskapas nya byggrätter för syftet med planändring är att den gällande planen ska kunna genomföras.*

Kommunen är medveten om att alla berörda sakägare ska vara överens när det är genomförandetid kvar och planuppdraget är att ändra de planstridiga fastigheterna. Därför har kommunen valt att göra så få ändringar som möjligt i detta arbete. För att förtydliga de tidigare kommentarerna så gör kommunen bedömningen att dem inte ryms inom planändringen eftersom kommunen har kännedom om att någon fastighetsägare är negativt inställd och kommer motsätta sig en förändring.

SAMMANFATTNING

De justeringar som föreslås i detta utlåtande är av sådan art att ny granskning inte ska ske, utan förslaget bör kunna godkännas och antas.

Plankarta

- Egenskapen e₃, största byggnadsarea är 110 m² förtydligas så det framgår att utnyttjandegraden gäller per tomt inom Leråkra 2:78

Planbeskrivning

- Egenskapen e₃, största byggnadsarea är 110 m² förtydligas så det framgår att utnyttjandegraden gäller per tomt inom Leråkra 2:78

Ronneby 2023-02-15

Karin Svensson
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt