

Antagandehandling

**Detaljplan för
Droppemåla 1:87, Ekenäs
Ronneby kommun
Blekinge län**

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Planhandlingarna består av

- plankarta med bestämmelser,
- illustrationsplaner,
- genomförandebeskrivning
- denna beskrivning
- fastighetsförteckning
- utlåtande

Till beskrivningen fogas dessutom bilagor som

- sammanfattning av kommunfullmäktige år 2001 antagen översiktsplan för Droppemåla – Risanäs utgörande programhandling för denna detaljplan,
- en sammanfattning av särskilda natur- och kulturinventeringar för Brunnsskogen,
- en särskild studie och beskrivning av befintliga stenmurar inom planområdet m m.

Utgångspunkter

Planens syfte

Att fullfölja kommunens i översiktsplanen antagna beslut att planlägga området för en attraktiv bostadsbebyggelse.

Planläggningen skall ske i enlighet med gällande för ändamålet särskilt upprättade markanvisningsavtal mellan Ronneby kommun och Myresjö Mark AB som exploatör. Enligt detta bör området bebyggas med friliggande villabebyggelse, grupphus, radhus m m av differentierad karaktär och utseende, en helhet som ansluter sig till den befintliga bebyggelsekaraktär och tradition som råder i omgivningarna och i enlighet med kommunens intentioner i översiktsplanen.

Avsikten är att tillskapa ett varierat utbud av boende med stor flexibilitet anpassat till vid genomförande- och försäljningssynpunkt rådande marknadsförutsättningar och efterfrågan. Vid detaljplaneringen skall beaktas att slutkonsumentens individuella önskemål skall ges stort utrymme till påverkan.

Detaljplanen skall utgöra underlag för ett exploateringsavtal mellan kommunen och exploitören.

Planprogram

Den antagna översiktsplanen för Droppemåla – Risanäs har upprättats med det huvudsyfte att ta fram lämpliga områden för bostadsbebyggelse i kustzonen. Planen har behandlats i föreskriven ordning och har varit föremål för samråd, varit utställd och har antagits av fullmäktige. Vid granskningen av planen har länsstyrelsen konstaterat att detta syfte har uppnåtts och att planen lämpligen kan bli programunderlag för kommande detaljplanering enligt PBL. Föreskrifterna i 5 kap 18 § PBL om planprogram måste därmed anses vara uppfyllda.

En sammanfattning av planprogrammet redovisas i en bilaga till denna beskrivning.

Nu aktuell detaljplan omfattar den västliga delen av det markområde som i den antagna översiktsplanen för Droppemåla – Risanäs har betecknats B3, Droppemåla södra. Återstående delen av detta bebyggelseområde bestående av fastigheterna Bustorp 1:9-21, Bussemåla 1:27 samt en mindre del av Bussemåla 1:1 avses att behandlas i en särskild kommande detaljplan. Den nu aktuella planen måste därför utformas så att den direkt skall kunna kompletteras med en detaljplan för den återstående delen av bebyggelseområdet.

Avvägning mot MB

Planområdet ligger inom kustzonen för vilken gäller bestämmelser i 3 och 4 kap miljöbalken, MB. Markanvändning för bostadsbebyggelse bör därför vägas mot andra allmänna intressen enligt MB. Sådan avvägning har skett i nämnd översiktsplan med konstaterande att föreslagen markanvändning inte strider mot sådana allmänna intressen.

Plandata

Planområdet är beläget ca 4 km söder om stadskärnan i direkt anslutning till ett stort sammanhängande, ytterst värdefullt fri-luftsområde, Brunnsskogen. Avståndet till kustvattenområden Busseviken respektive Kärraviken och där befintlig badplats och småbåtshamn är ca 200 meter. Planområdets areal är ca 16 hektar. Marken ägs av Ronneby kommun.

Tidigare ställningstaganden

Tidigare beslut

Översiktsplanen för Droppemåla – Risanäs, antagen av kommunfullmäktige år 2001, är grundläggande för markanvändningen. Markanvisningsavtalet mellan kommunen och exploatören ger närmare anvisningar för planens innehåll, planarbetets organisation och planens genomförande.

Tidigare planarbete

Planområdet är helt fritt från befintlig bebyggelse. Huvuddelen av planområdet är inte planlagt tidigare. För södra delen av planområdet i anslutning till den befintliga bebyggelsen norr om Ekenäsvägen gäller **detaljplan**, Fritidsområdet vid Ekenäs, fastställd 1962-04-18. Området är utlagt till grönområde, park.

För angränsande områden i väster och i söder gäller detaljplaner för väg och för bostadsbebyggelse. I väster gäller detaljplan för Droppemålavägen, Ekenäs (Droppemåla 1:87 m fl), fastställd 1965-12-01, för enbostadshusbebyggelse, Ekenäs (Droppemåla 1:87 m fl), fastställd 1984-02-22 samt för Ekenäs (Droppemåla 1:116 m fl), fastställd 1986-03-23.

Norr om planområdets östligaste del finns ett kärrområde, ca ett hektar, i vissa tider med vattenspegel av varierande storlek. Lantmäteriets registerkarta markerar med automatik därför ett **strandkyddsområde** för och omkring detta kärr. Strandkyddsområdet tangerar det nordostligaste hörnet av planområdet. Det berör inte bebyggelseområdet utan möjligen område utlagt för natur. Strandkyddsbestämmelserna kan ligga kvar.

Miljökonsekvenser

Någon särskild **miljökonsekvensbeskrivning** har inte upprättats och bedöms inte heller vara nödvändig.

Under år 2000 genomfördes på kommunens initiativ en rad **inventeringar** inom det stora sammanhängande friluftsområdet Brunnskogen. Inventeringarna handlade om fåglar – däggdjur, floran, fjärilar, skalbaggar, historian m m. Dessa arbeten redovisades i en *sammanställning av gjorda inventeringar, Brunnskogen 2000*. Även om dessa inventeringar berör nu aktuellt planområde i så liten omfattning att dessa inte kan påverka planarbetet redovisas berörda delar av inventeringarna som en bilaga till denna planbeskrivning.

Inom planområdet finns ett antal **stenmurar**, markerande historiska fastighets- och odlingsgränser inom nuvarande skogen. I en särskild studie beskrivs dessa stenmurars tillkomst och värde. Studien utgör en bilaga till denna beskrivning.

Stenmurarna avses att bevaras som viktiga historiska element i planen och som bärare av den biologiska mångfalden. Mer om detta senare under avsnittet bebyggelsens utformning.

Planområdet ingår i ett större område som har varit föremål för skogsvårdsstyrelsens inventering av **nyckelbiotoper**.

Inventerarna har inte funnit några nyckelbiotoper inom planområdet som skulle utgöra särskilda naturvärden och som skulle påverka planens utformning.

Exploateringen innebär att området successivt kommer att omvandlas från skogsmark till bostadsområde med omgivande naturmark. Några särskilt utpekade natur- eller kulturvärden berörs inte. Konsekvenser behandlas vidare i de olika avsnitten nedan.

Förutsättningar och förändringar

Natur – Topografi

Planområdet består av varierande terräng. Höjdvariationerna i nord – sydlig riktning sträcker sig från ca 10 meter ö h i söder upp till 17 – 18 meter i områdets norra del för att sedan falla mot dalgångens botten ner till 2 – 3 meters höjd i nordväst.

Höjdvariationerna i öst – västlig riktning är betydligt mindre men tillräckliga för naturlig avrinning av dagvatten.

Utgångspunkten för planuppläggningsen är att så långt detta är möjligt följa topografien för att undvika nämnvärda utfyllnader eller schaktningar vid byggande av gator, ledningar m m.

Bebyggelsen skall läggas direkt på och anpassas till befintlig marknivå.

Mark och vegetation

Marken är skogsmark på morängrund av varierande tjocklek.

Det förekommer stora stenblock på vissa ställen och på begränsade ytor även berg i dagen. Utgångspunkten att i möjligaste mån bevara befintlig terräng har långtgående konsekvenser på planutformningen men ännu mer på utformning av enskilda byggnader och dessas placering på tomt m m.

Vegetationen är typisk för terrängen och består i huvudsak av lövträd, ek och bok. Det finns dock vissa sammanhängande ytor med gran och enstaka fullvuxna tallar. Det första intrycket ger en på lång tid orörd urskogsliknande, något otillgängligt, skogsområde med stort inslag av ädellövträd. Utkanterna i norr och i väster domineras av björk av yngre årgång.

Undervegetationen avviker inte nämnvärt från typisk flora för blandskog med rik förekomst av lavar och mossor.

Avverkning av all gran och reell utglesning av övriga ytor med lövskog kommer att öppna upp skogen och ge för kvarvarande relativt stora grönområden vänlig parkkaraktär. Arbetena genomförs med hjälp av sakkunniga vid kommunen och vid skogsvårdsstyrelsen.

Fornlämningar

Planområdet är fritt från registrerade fornlämningar enligt en särskild kulturlandskapsutredning, presenterad av 1:e antikvarien vid Blekinge museum, och som ingår i planmaterialet för översiktsplanen för Droppemåla – Risanäs.

Avsikten är att i överensstämmelse med länsstyrelsen och läns-museets samrådsremissyttranden genomföra en fördjupad fornlämningsinventering inom planområdet innan exploateringsarbetena påbörjas.

Inom nu aktuellt planområde finns **stenmurar** av ca 1 kilometers längd. Dessa utgör mer än hälften av stenmurarna inom det sammanlagda exploateringsområdet Droppemåla södra. Utgångspunkten för planarbetet är att dessa stenmurar behålls och utnyttjas som gränser mellan bebyggelse och park eller som fastighetsgränser vid tomtindelningar. Bortsett från ett smärre antal genombrott för bostadsgator, motsvarande sammanlagt 50 – 60 meters längd, behålls det ursprungliga mönstret intakt. Bebyggelsen kommer härigenom få synlig anknytning till den historiska fastighetsindelningen och får ett ytterligare inslag av speciell karaktär.

Radon

Enligt tillgängligt kartunderlag ligger planområdet inom s k lågriskområde när det gäller radon. Kommunen kräver idag generellt att radonhalt skall mätas i samband med bygglov för nybyggnad.

Bostadsbebyggelse

Utgångspunkten för områdets bebyggande med bostäder har redan i översiktsplanen varit att dessa skall läggas på ställen som erbjuder speciella kvalitéer bland annat på mark i sådant höjdläge som ger möjlighet till direkt visuell vattenkontakt. Huvuddelen av föreslagna bebyggelse ligger på terränghyllan 15 – 20 meter över havet d v s minst 5 meter ovanför befintlig bebyggelse längs Ekenäsvägen. På lägre höjd liggande mindre delar av bebyggelsen på nordväst har direkt havsutsikt över dalgången mot Busseviken om dalgången rensas från befintlig slyvegetation.

Bebyggelsen har grupperats i huvudsak längs två bostadsgator i en bredd av ca 150 – 180 meter och i öster ca 200 meter bestående av enbostadshus på tomter av ca 900 m² som utgångspunkt i ett huvudalternativ.

Bebyggelseutformningen i stort följer mjuka linjer både i höjd- och sidled. De relativt stora och djupa tomterna medger alternativa och fri placering av byggnader på befintlig terräng. De ger dessutom möjlighet till naturtomter, bevarande av lövträd och naturvegetation, naturlig anslutning till bland annat angränsande park, bevarande av stenmurar vid tomtgränserna eller större stenblock på tomten. Plana tomter med stora klippta gränsmattor och uniformerade hus i raka led är inte välkomna planelement och bör inte uppmuntras.

Vissa delar av planområdet, bland annat områdets sydöstra del närmast Ekenäsvägen, eller där sammanhängande granskog avverkas, kan tänkas inrymma bebyggelse i andra former än de ovan beskrivna.

Bebyggelsen kan där alternativt utformas tätare som radhus, kedjehus, parhus eller som hus med fler än en bostad i god överensstämmelse med planens syfte i enlighet med markanvisningsavtalet. Andra tänkbara mindre områden för sådan alternativ bebyggelseutformning är exempelvis den s k bergsbyn eller på den lilla höjdplatån i områdets nordligaste spets. Bebyggelsens och de enskilda byggnadernas utformning skall styras i första hand av befintlig terräng och vegetation, måttlig skala samt av efterfrågan i stället för andra ovidkommande önskemål. Måttliga byggnadsvolymer är en viktig förutsättning i planen. En största byggnadsvolym säkras genom en särskild planbestämmelse oavsett tomtens storlek eller bebyggelse- och förvaltningsform. I enlighet med under utställningstiden framförda önskemålet har den största byggnadsvolymen minskats till 500 m² och en ny bestämmelse har införts, att två tredjedelar av tomt skall vara obebyggd.

För att åstadkomma en varierad bebyggelse medger höjden för bebyggelsen tvåvåningshus med souterrängvåning ovan mark på del av huset mot tomtens inre om terrängen så kräver.

Husens placering på tomt bör också vara friare än vanligt genom att avståndet mot gräns minskas till en respektive fyra meter om två hus inte sammanbyggs över gemensam fastighetsgräns. Allt detta i syfte för att kunna anpassa byggnaderna till den befintliga terrängen.

Som en konsekvens av allvaret med terränganpassningen har på planen inte angivits gatuhöjder, som skulle avvika från befintlig terräng, utan i stället markeras områden där uppfyllnad får ske.

Planbestämmelserna är sparsamma för att inte hindra alternativa bebyggelseformer på lämpliga delar av planområdet och/eller varierad byggnadsutformning. Varje tomt skall i detta speciella område betraktas som en individ vid vägning av bebyggelsens utformning och dess placering på tomt m m.

Detta kan i slutändan ge en ovanlig och särskild plankvalitet i sig.

Jämfört med samrådsförslaget har två tomter norr om stenmuren i närheten av befintliga odlingsrösen borttagits i överensstämmelse med länsstyrelsens rekommendation. Därmed har stenmurarnas avgränsande effekt ytterligare understrukits.

Byggnadskvarter som inte gränsar till omgivande skog eller parkmark har fördjupats och även andra smärre justeringar har skett.

Gator, vägar

Tillfart till området sker från Droppemålavägen i väster och från Ekenäsvägen i söder. Dessa huvudvägar ingår i en 10 kilometer lång kommunikationsring med start och slutmål i stadens centrum.

Under samrådetiden har klart kunnat konstateras att det redan idag finns betydande trafikproblem på Ekenäsvägen vid dess anslutning till Droppemålavägen. Den nya bebyggelsens anslutning i denna punkt skulle inte förbättra situationen. För att lösa detta främst trafiksäkerhetsproblem föreslås att anslutningspunkten utformas som en cirkulationsplats. Vid projekteringen kommer hänsyn att tas till den genomgående gång- och cykelvägen och befintlig transformatorstation.

Anslutningspunkten till Droppemålavägen i väster förutsattes enligt samrådsförslaget innebära betydande terrängomvandling söder om anslutningspunkten för att få acceptabla siktförhållanden.

Efter samrådsomgången föreslås att anslutningspunkten flyttas ca 150 meter norrut till Svärtavägens anslutning och utformas även här som en cirkulationsplats. Den under utställningstiden påtalade störningen från trafikljusen i denna trafikplats kommer att i möjligaste mån elimineras genom plank eller plantering utanför planområdet resp detaljutformningen av cirkulationsplatsen.

Från anslutningspunkterna utläggs infartsgator mot bebyggelsen och bostadsgatunätet.

Bostadsgatorna föreslås få en bredd av 5,5 meter och utformas utan gångbanor. På vissa ställen förses bostadsgatorna med utrymme för sidoförflyttningar av gatulinjen för att minska hastigheten och öka trafiksäkerheten. Lugna, enkla, smala bostadsgator med mjuk geometrisk utformning eftersträvas.

Jämfört med samrådsförslaget har bostadsgatornas läge justerats något för att ytterligare förbättra terränganpassningen. Under utställningstiden har vägverket rekommenderat att ovan nämnda anordningar vid sidoflyttningar av gatulinjen borde flyttas något. Anordningen på den norra bostadsgatan skall behållas i det föreslagna läget med hänsyn till att kunna bevara den befintliga stenvuren där. Anordningen på den södra bostadsgatan flyttas däremot ca 80 meter öster ut i enlighet med vägverkets rekommendation.

Gång- och cykelvägar

Infartsgatorna följs även av gång- och cykelvägar som anslutes till befintliga gc-vägar längs den nämnda kommunikationsringen och där belägna busshållplatser. Gång- och cykelvägnätet i övrigt utgörs av bostadsgator och till dessa anslutna parkremsor mellan bostadskvarteren som är avsedda för gångstigar till lekplatser och mellan olika delar av park- och skogsområden.

Parkmark – Skogen

Bebyggelseområdet i sin helhet är inbäddat i skog som är en del av det stora sammanhängande friluftsområdet. Den nordvästra delen gränsar till den öppna dalgången som är en väsentlig del av friluftsområdet. Den västligaste delen av dalgången är ett större, lågt liggande markområde som är lämpligt till våtmark. En del av dagvattnet skulle kunna ledas till detta område och utformas till nyttig vattenspegel på sommaren och för skridskoåkning på vintern. För att möjliggöra alternativ utformning på längre sikt lämnas detta område utanför planområdet.

Bostadsbebyggelsen inom planområdet är avskilt från befintliga bostäder norr om Ekenäsvägen med ett för natur utlagt skogsbälte i ca 40 – 90 meters bredd. Detta innefattar tidigare i gällande detaljplan utlagt parkområde kompletterat med ytterligare arealer. Inom föreslagna bostadskvarter som inte gränsar direkt till skogen sparas vissa mindre skyddade ytor för närlekplatser för småbarn. Område för bollek finns i norr på naturlig plan mark i anslutning till dalgången.

Boendeservice

Inom bebyggelsegruppen Ronneby hamn, Ekenäs och Droppemåla finns i dag inte någon skola, barnstuga eller dagligvaruaffär. Genomförande av planen och den kommande kompletteringen ger knappast underlag för byggande av ny skola och barnstuga, men ger kanske möjlighet till att omvandla befintlig sommarbutik vid badplatsen till en året runt öppet servicebutik utökade med andra samhällsservicefunktioner.

Kollektivtrafik

Nämnd kommunikationsring, från Söderbro via Blasius Königsgatan – Risatorpsvägen – Droppemålavägen – Ekenäsvägen – Reddvägen – Övre Brunnsvägen och Götgatan är en fullständig försörjningsring. Denna är försedd med en obruten separat gång- och cykelbana, trafikeras av stadens bussar och följs av kommunens vatten- och avloppssystem.

Busstrafiken sammanknyter planområdet med skola och övriga servicefunktioner som betjänar planområdet och med stadens centrumfunktioner. Ringen har så stor trafikkapacitet att tillkommande trafikökning på grund av planens utbyggnad är av marginell betydelse.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningarna, som förläggs i huvudsak under gatunätet, ansluts till kommunens system. Anslutningspunkterna sammanfaller med de nya infartsgatornas anslutning till Droppemålavägen och Ekenäsvägen.

Detta för att minimera störningarna för den befintliga bebyggelsen norr om Ekenäsvägen. Ledningsdimensioneringen sker med hänsynstagande till kommande detaljplan öster om planområdet.

Vidare eftersträvas att dagvattnet omhändertas lokalt dels inom det relativt stora naturområdet i planen och dels avleds till dalgången och där eventuellt tillskapad våtmark.

Dagens dagvattenförhållanden har särskilt kartlagts som underlag till en förprojektering. I denna förordas att dagvattnet leds via dräneringslinjer till tre olika utjämningsdammar med ventilbrunnar innan vattnet släpps ut i befintliga diken eller ansluts till kommunens befintliga dagvattenbrunnar. En av utjämningsdammarna placeras omedelbart öster om gång- och cykelvägen i Rördromsvägens förlängning och ansluts till befintlig dagvattenbrunn där. En annan norr om föreslagen bollplan med anslutning till befintliga diken och en tredje söder om föreslagen rondell på Droppemålavägen med anslutning österut mot Busseviken.

Dammarna är av varierande storlek och är placerade i mark utlagd till natur. Vid detaljutformning av dammarna måste tillgänglighets- och säkerhetsaspekter beaktas.

Under utställningstiden vid vidare projekteringen av dagvattensystemet har uppkommit ett annat realistiskt alternativ som innebär att hela dagvattensystemet samlas via ledningar till en större dagvattendamm i dalgången omedelbart öster om den norra infartsvägens cirkulationsplats.

Avfallshantering

Under hela planprocessen ansåg de ansvariga för avfallshanteringen inom kommunen att någon miljöstation inte är aktuell inom planområdet. Miljö- och hälsoskyddsnämnden har dock krävt att minst en eller flera platser för omhändertagande av sopor ska avsättas i planen. I enlighet härmed har ett särskilt mindre område för ändamålet utlagts i planen i nära anslutning till den norra infartsvägen.

El

Elförsörjningen sker från kommunens system. Plats för erforderlig fördelningsstation är utlagda i planen.

Tele

Ett nät av teleledningar utläggs i samband med byggande av bostadsgatorna. Detta gäller även kabel-TV och ev bredband.

Uppvärmning

Miljöteknik har bedömt att det f n inte finns möjlighet att förse området med fjärrvärme. Planen genomförs etappvis under flera år i takt med efterfrågan. Bebyggelsen består i huvudsak av enbostadshus på egna tomter. Följaktligen sker också uppvärmningen med egna anläggningar i form av elvärme, bergvärme e d. Det bör dock eftersträvas att de delar som exploateras med andra bebyggelseformer än enbostadshus på enskilda tomter uppvärms med gemensamma flexibla anläggningar. I planen föreskrivs generellt att vattenburet värmesystem skall användas.

Konsekvenser

Exploateringen av planområdet enligt föreliggande förslag innebär vissa konsekvenser för kommunen i stort och för den närmaste omgivningen mer i detalj. Kommunen får ett välbeläget bebyggelseområde som täcker sedan länge efterlyst behov av attraktiva villatomter nära kusten för några år framåt utan nämnerda nya infrastrukturkostnader. Belägenheten av området innebär att bostäderna här samtidigt kan fungera som sommarbostäder med båtplatser och badplats i närheten.

För den närmaste omgivningen innebär förslaget att kommunens nyförvärvade markområde, Bustorp 1:9 – 21 direkt kan anslutas till planområdet och bebyggas med ca 10 – 12 nya hus utan särskilda trafikordningar på Ekenäsvägen. Detsamma gäller för det angränsande privatägda markområdet, Bussemåla 1:27 med ytterligare några villatomter. Detta ger sammanlagt ca 100 – 110 nya bostäder. Därmed skulle översiktsplanens bebyggelseområde B3 vara färdigbyggt. Det sammanlagda bostadstillskottet i Ekenäsområdet kommer förmodligen att ge underlag för en vanlig servicebutik kombinerad med allmän samhällsservice för Ekenäsborna.

Förslaget med dess utformning ger förbättring av trafiksituationen på Ekenäsvägen – Droppemålavägen och dagvattensituationen för befintlig bebyggelse norr om dessa vägar.

Miljö kvalitetsnormer

De antagna miljö kvalitetsnormerna förutsätter att kommunerna inom angivna tidsramar genomför mätningar av befintliga värden avseende luftens kvalitet m m. Erforderliga mätningar har ännu inte startats i kommunen. De angivna högsta eller lägsta godtagbara miljö kvalitetsvärden kommer enligt en rimlig bedömning inte att över- eller underskridras på grund av utbyggnaden i den i planen föreslagna bebyggelsen.

Administrativa frågor

Huvudmannaskap

Planarbetet och planens genomförande skall ske på grunder som beskrivits i ett markanvisningsavtal mellan kommunen och exploatören. Exploatören svarar för och bekostar planarbetet och utbyggnaden av alla tekniska anläggningar. Därefter överlämnas dessa till **kommunen** som blir **huvudman** för dessa anläggningar.

Exploateringsavtal

Planens genomförande och kostnaderna skall grundas på ett **särskilt exploateringsavtal**. Planen blir grunden för sådant avtal.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är **femton år** räknat från den dag planen vinner laga kraft.

Fastighetsplan

Särskild **fastighetsplan** skall **inte upprättas** med hänsyn till terrängens beskaffenhet inom planområdet. Den slutliga fastighetsbildningen för enskilda bostadstomter bör i stället ske i samband med bebyggelseutformningen för respektive tomt.

Medverkande

För samordning, för insatserna och för projektet har bildats en styrgrupp med två representanter för vardera kommunen och exploatören under ledning av en projektledare, Ulf Palmberg, Skanska Sverige AB, utsedd av exploatören. Planarbetet genomförs på uppdrag av exploatören av Procotor HB Karlskrona genom Georg Vass. För den formella planhanteringen i kommunen svarar samhällsbyggnadskontoret genom Mikael Jarbrink och Liselotte Lundgren.

Karlskrona 2001-10-20



Georg Vass/Procotor HB

Revidering

Efter samrådsförfarandet har förslaget reviderats. Revideringarna har markerats med vertikala kantmarkeringar. Revideringarna överensstämmer med samrådsredogörelsen.

Karlskrona 2002-01-02



Georg Vass/Procotor HB

Revidering

Efter utställningen har förslaget ånyo justerats. Revideringarna jämfört med utställningshandlingen markerats med streck i vänstra marginalen. Samtidigt har kantmarkeringar från tidigare skede tagits bort. Plankartan har också reviderats i enlighet med ovan beskrivna ändringar.

Karlskrona 2002-04-10



Georg Vass/Procotor HB

Antagandehandling

Detaljplan för
Droppemåla 1:87 (Ekenäs)
Ronneby kommun
Blekinge län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planens genomförande är beroende av efterfrågan av enbostads-
hus på egna tomter inom kommunen. Då det gäller kustnära
bebyggelse som planen representerar kan förutsättas en relativt
stor efterfrågan från såväl dagens kommuninvånare som främst
av potentiella nyinflyttande till Ronneby kommun.

För planarbetets bedrivande har en särskild projekttidplan upp-
rättats. Samrådsförandet, enligt denna, är genomförd vid ut-
gången av 2001. Utställningen sker under januari – februari och
antagande beräknas i augusti 2002.

Planutformningen innebär knappast några stora negativa konse-
kvenser för boende inom angränsande områden, varför planar-
betet skall kunna genomföras i gott samförstånd med berörda
fastighetsägare.

Förberedande avverkning av skog för gator och ledningar
samt utglesning av kvarvarande skog bör kunna igångsättas
”visningsby” av tillänkta hustyper förbereds.

Byggande av gator, ledningar och andra tekniska anordningar
färdigställs av exploitören i den takt som byggande av hus och
försäljning av fastigheter kräver.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är **15 år** räknat från den dag planen
vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Plangenomförandet i tekniskt och ekonomiskt hänseende regleras i nu gällande markanvisningsavtal och kommande exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören, Myresjö Mark AB resp Skanska Sverige AB.

Huvudmannaskap

När exploatören har färdigställt gator, ledningar, tekniska anordningar och allmänna områden efter godkännande övertar kommunen dessa som huvudman.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Med hänsyn till terräng och markens beskaffenhet samt bevarande av vegetation, stenmurar m m bör fastighetsbildning ske lämpligen i två följande etapper med bestämmande av

- gator, kvartersmark och allmänna platser
- indelning av kvartersmark på enskilda tomter.

Fastighetsplan

Någon särskild fastighetsplan erfordras ej.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Alla med planens genomförande kopplade ekonomiska frågor inklusive intrångsersättning regleras genom ett särskilt exploateringsavtal som antas av kommunfullmäktige vid sidan av planens antagande.

Inlösen, ersättning

Planen förutsätter inte inlösen av hela fastigheter. Endast fastigheten Droppemåla 1:61 berörs i mindre omfattning. Anslutningsvägen till Ekenäsvägen beroende på dess detaljutformning skulle göra ett intrång på fastigheten med ca 100 – 200 m². En principöverenskommelse har träffats med fastighetsägaren om intrångsersättning m m under samrådsskedet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inom kommunen pågår visst utvecklingsarbete om lokalt omhändertagande av dagvatten. Planförslaget förutsätter att av kommunen förordade lösning på detta kan genomföras vid byggande av gator och ledningar inom rimliga ekonomiska totalramar.

En kartläggning av dagvattenförhållandena och förprojektering har skett under samrådsskedet och har kompletterats med förprojektering av gator och övriga ledningar under utställningsskedet. Förprojekteringen och dess resultat beskrivs i den slutliga planbeskrivningen.

Planområdets trafikanslutning till Droppemålavägen och Ekenäsvägen föreslås ske via cirkulationsplatser i överensstämmelse med vissa inom Ekenäsområdet boendes och tekniska nämndens rekommendation under samrådsskedet.

Medverkande

Denna genomförandebeskrivning har sammanställts av Procotor. Medverkande är Geometrae markbyggnadskonsult i samråd med Ronneby Miljö & Teknik AB och Skanska Sverige AB

Karlskrona 2001-10-20

Georg Vass/Procotor HB

Revidering

Efter samrådsförfarandet har förslaget reviderats. Revideringarna visas med streck i vänstra marginalen.

Karlskrona 2002-01-02

Georg Vass/Procotor HB

Revidering

Efter utställningen har vissa justeringar skett. Revideringarna jämfört med utställningshandlingen visas med streck i vänstra marginalen. Samtidigt har kantmarkeringar från tidigare skede tagits bort.

Karlskrona 2002-04-10

Georg Vass/Procotor HB

Antagandehandling

Detaljplan för
Droppemåla 1:87 (Ekenäs)
Ronneby kommun
Blekinge län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planens genomförande är beroende av efterfrågan av enbostads-
hus på egna tomter inom kommunen. Då det gäller kustnära
bebyggelse som planen representerar kan förutsättas en relativt
stor efterfrågan från såväl dagens kommuninvånare som främst
av potentiella nyinflyttande till Ronneby kommun.

För planarbetets bedrivande har en särskild projekttidplan upp-
rättats. Samrådsförfarandet, enligt denna, är genomförd vid ut-
gången av 2001. Utställningen sker under januari – februari och
antagande beräknas i augusti 2002.

Planutformningen innebär knappast några stora negativa konse-
kvenser för boende inom angränsande områden, varför planar-
betet skall kunna genomföras i gott samförstånd med berörda
fastighetsägare.

Förberedande avverkning av skog för gator och ledningar
samt utglesning av kvarvarande skog bör kunna igångsättas
”visningsby” av tillänkta hustyper förbereds.

Byggande av gator, ledningar och andra tekniska anordningar
färdigställs av exploitören i den takt som byggande av hus och
försäljning av fastigheter kräver.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är **15 år** räknat från den dag planen
vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning

Plangenomförandet i tekniskt och ekonomiskt hänseende regleras i nu gällande markanvisningsavtal och kommande exploateringsavtal mellan kommunen och exploatören, Myresjö Mark AB resp Skanska Sverige AB.

Huvudmannaskap

När exploatören har färdigställt gator, ledningar, tekniska anordningar och allmänna områden efter godkännande övertar kommunen dessa som huvudman.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Med hänsyn till terräng och markens beskaffenhet samt bevarande av vegetation, stenmurar m m bör fastighetsbildning ske lämpligen i två följande etapper med bestämmande av

- gator, kvartersmark och allmänna platser
- indelning av kvartersmark på enskilda tomter.

Fastighetsplan

Någon särskild fastighetsplan erfordras ej.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Alla med planens genomförande kopplade ekonomiska frågor inklusive intrångsersättning regleras genom ett särskilt exploateringsavtal som antas av kommunfullmäktige vid sidan av planens antagande.

Inlösen, ersättning

Planen förutsätter inte inlösen av hela fastigheter. Endast fastigheten Droppemåla 1:61 berörs i mindre omfattning. Anslutningsvägen till Ekenäsvägen beroende på dess detaljutformning skulle göra ett intrång på fastigheten med ca 100 – 200 m². En principöverenskommelse har träffats med fastighetsägaren om intrångsersättning m m under samrådsskedet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Inom kommunen pågår visst utvecklingsarbete om lokalt omhändertagande av dagvatten. Planförslaget förutsätter att av kommunen förordade lösning på detta kan genomföras vid byggande av gator och ledningar inom rimliga ekonomiska totalramar.

En kartläggning av dagvattenförhållandena och förprojektering har skett under samrådsskedet och har kompletterats med förprojektering av gator och övriga ledningar under utställningsskedet. Förprojekteringen och dess resultat beskrivs i den slutliga planbeskrivningen.

Planområdets trafikanslutning till Droppemålavägen och Ekenäsvägen föreslås ske via cirkulationsplatser i överensstämmelse med vissa inom Ekenäsområdet boendes och tekniska nämndens rekommendation under samrådsskedet.

Medverkande

Denna genomförandebeskrivning har sammanställts av Procotor. Medverkande är Geometrae markbyggnadskonsult i samråd med Ronneby Miljö & Teknik AB och Skanska Sverige AB

Karlskrona 2001-10-20

Georg Vass/Procotor HB

Revidering

Efter samrådsförfarandet har förslaget reviderats. Revideringarna visas med streck i vänstra marginalen.

Karlskrona 2002-01-02

Georg Vass/Procotor HB

Revidering

Efter utställningen har vissa justeringar skett. Revideringarna jämfört med utställningshandlingen visas med streck i vänstra marginalen. Samtidigt har kantmarkeringar från tidigare skede tagits bort.

Karlskrona 2002-04-10

Georg Vass/Procotor HB