

Planbeskrivning Ändring av stadsplan för Ekenäs, område vid Tärnvägen (Droppemåla 1:87 m.fl.), Ronneby kommun, Blekinge län

Antagen av Miljö- och byggnadsnämnden §xxx 2021-03-24, Lagakraftvunnen xxx



Rödmarkerat är område som avses ändras i gällande stadsplan

Innehållsförteckning

Planbeskrivning Ändring av stadsplan för Ekenäs, område vid Tärnvägen (Droppemåla 1:87 m.fl.), Ronneby kommun, Blekinge län ...	1	Tidplan.....	9
Innehållsförteckning	2	Genomförandetid	9
Förord.....	3	Huvudmannaskap	9
Om detaljplan.....	3	Avtal	9
Planprocessen.....	3	Fastighetsrättsliga frågor	10
Planförfarande	3	Konsekvenser på fastighetsnivå.....	10
Vad är en ändring av detaljplan?.....	3	Fastighetsägare	10
Planförslag.....	4	Ekonomiska frågor	10
Syfte	4	Planekonomi	10
Bakgrund till ändring (2020).....	4	Vägar, Va-anläggningar, etc.....	10
Handlingar.....	4	Tekniska frågor.....	10
Plandata	5	Övrigt.....	10
Ändring av detaljplan	5	Planförfarande.....	10
Planförutsättningar	5	Medverkande tjänstemän	10
Översiktsplan.....	5		
Stadsplan	5		
Miljöbedömning.....	5		
Lokala miljömål	6		
Befintliga förhållanden.....	6		
Bebyggelse	6		
Vägar och trafik.....	7		
Friområden	7		
Teknisk försörjning	7		
Förändringar av stadsplanen genom ändring 2020	8		
Borttagandet av planbestämmelser och plantolkning.....	8		
Organisatoriska frågor.....	9		

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. Detaljplanen gäller tills den upphävs, ersätts eller ändras. Läs mer om ändring av detaljplan nedan.

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. När detaljplanearbetet 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 (samråd). En förutsättning för att kunna använda ett förenklat förfarande vid ändring av detaljplan är att genomförandetiden har gått ut samt att ändringen är:

- Förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.
- Inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stort betydelse.
- Inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Vissa fall kan även ett samordnat förfarande tillämpas vilket innebär att detaljplaneprocessen enligt plan- och bygglagen samordnas med andra lagar.

Vad är en ändring av detaljplan?

Om ett område är detaljplanlagt sedan tidigare kan detaljplanen ändras genom införande eller borttagande av nya bestämmelser inom detaljplanens gränser. Med en ändring är det även möjligt att upphäva geografiska delar av en detaljplan, det går däremot inte att utöka detaljplanen geografiskt, då krävs det att en ny detaljplan tas fram.

Vid en ändring av en detaljplan görs ingen fullständig lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen. Anledningen är att lämplighetsprövningen redan är gjord i tidigare detaljplanearbete. Prövningen vid en ändring omfattar enbart de planbestämmelser som införs, justeras eller tas bort. Vid ändring av detaljplaner ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som används för att ta fram en ny detaljplan. En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen.

Planförslag

Syfte

Planförslaget huvudsyfte är att genom nya och enhetligare planbestämmelser möjliggöra en viss förnyelse och utveckling i området med bl a ett ökande inslag av permanentbostäder samtidigt som områdets karaktär i huvudsak bevaras. De gällande planernas bestämmelser är omotiverat olika – i södra delen saknas t ex maximiytor för byggnaderna helt medan för den norra delen huvudbyggnader ej får vara större än 60 m². Det senare får idag anses vara ett väl litet mått även för renodlade fritidshus.

I övrigt syftar planen till att förbättra en del detaljer i gatunätet och reda ut vissa avvikelser i fastighetsbildning och bebyggelse i förhållande till gällande planer. Den nya plankartan baseras på grundkarta i skala 1:1000 som ger ett betydligt bättre underlag än tidigare 2000-delar.

1999-06-14 antogs en ändring (1999) av ursprungsplanen med syftet:

Planändringen syftar till att ändra planbestämmelserna till 160 m² i huvudbyggnad och 60 m² i uthus samt en taklutning på max 38°. Vidare att huvudbyggnad och uthus får sammanbyggas.

Syftet med ändring (2020):

Syftet med den nya ändringen, hädanefter refererat till som ändring 2020, av stadsplan för Ekenäs, område vid Tärnvägen (Droppemåla 1:87 m.fl.), Ronneby kommun, Blekinge län är att justera läget för ett u-område, ledningsområde, inom fastigheten Droppemåla 1:292. Ändringen (2020) bedöms rymmas inom den ursprungliga planens syfte.

Bakgrund till ändring (2020)

Markanvändningen inom planområdet är enligt detaljplan 272 friliggande bostäder med en våning. Genom planområdet går ett u-område, ledningsområde, som syftar till att säkra marken för allmännyttiga ledningar, samma u-område skapar stora begränsningar i hur fastigheten Droppemåla 1:292 kan bebyggas. Om u-området flyttas för att bekräfta rådande förhållande kommer det indirekt innebära att fastigheten får ökad frihet vad gäller byggbar yta, samtidigt innebär det att detaljplanen anpassas efter rådande förhållanden då ledningarna som tidigare låg i u-området har flyttats till fastighetsgränsen mot Droppemåla 1:58.

Handlingar

Planförslaget utgörs av plankarta (1 blad) och ett separat blad med planbestämmelser. Till förslaget hör även denna planbeskrivning, fastighetsförteckning och undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning.

Samtliga handlingar som tillhör stadsplanen för Ekenäs (detaljplan 272), däribland samrådsredogörelse och grundkarta, finns i akten med kommunens plannummer 272.

Samtliga handlingar finns på www.ronneby.se/andring-droppemala292

Plandata

Planområdet utgör den sydvästra delen av Ekenäs och är beläget vid Östersjökusten ca 4 km söder om Torget i Ronneby. Det begränsas i öster av Droppemålavägen och motorbåtsklubbens område i söder och väster av sjön och i norr av grönområde.

Avgränsningen motiveras av att området består av en bebyggelsegrupp som utgör en naturlig etapp i den översyn av gällande planer i Ekenäsområdet som pågår. Arealen är 10.8 ha, vilket ej till någon del utgör första planläggning. Vattenområde ingår med 1,5 ha.

Ändring av detaljplan

Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och justering av bestämmelser samt upphävande av en geografisk del av en plan. Det kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Gäller ändringen enbart förlängning av genomförandetiden eller borttagande av bestämmelser om fastighetsindelning eller vissa rättighetsområden kan i vissa fall ett förenklat förfarande tillämpas.

Planförutsättningar

Översiktsplan

Enligt gällande översiktsplan Ronneby 2035 utpekas området som befintlig tätort och som en del i en värdekärna för friluftslivet. En ändring av den gällande detaljplanen för upphävande av u-område bedöms därför inte strida mot den gällande översiktsplanen.

Stadsplan

För planområdet gäller idag stadsplan för Ekenäs, område vid Tärnvägen (Droppemåla 1:87 m.fl.) med plannummer 272 (FRM-akt 1081-P86/6) antagen den 27 januari 1986.

Stadsplanen har tidigare ändrats genom byggnadsnämndens beslut § 258 1999-06-14 § 258, hädanefter refererat som *ändring (1999)*. Ändringen syftade till att ge området enhetlig exploateringsgrad och möjliggör för friliggande bostäder.

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*. Om kommunen i undersökningen 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. Vid en ändring av detaljplan ska endast ändringen bedömas.

För detta projekt har en *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* genomförts och kommunens ställningstagande är att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas. Motivet till detta är att ändringen (2020) av stadsplan för Ekenäs endast syftar till att bekräfta befintliga förhållanden.

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige fastställde nya lokala miljömål i ett miljöprogram 2017-06-21 KF § 194. Programmet har planeringshorisonten 2017 – 2020 och inriktas på ett antal fokusområden utefter de nationellt fastställda miljö kvalitetsmålen i Sverige. Ändring 2020 av bedöms inte påverka de lokala miljömålen.

Befintliga förhållanden

Terrängen i planområdet består av lägre partier i öster och söder utmed Lomvägen respektive Måsvägen. Den västra delen består av bergigare terräng som stiger upp till 15-metersnivån och till vilken Tärnvägen leder. Området är praktiskt taget fullt utbyggt.

Inga fornminnen eller byggnadsminnen finns registrerade i området.

Radonhalten i marken har ej mätts, men området bedömes vara lågriskområde. Enligt SGU:s geostrålningskarta överstiger gammastrålningsnivån från berggrunden eller jordlagren sannolikt inte 30 µR/h.

Bebyggelsen består av 46 stycken fastigheter. Två tomter är obebyggda, Droppemåla 1:292 och Droppemåla 1:218. Huvudbyggnaderna är av mycket varierande storlek, ålder och typ. Bebyggelsen består i huvudsak av permanentbostäder med en byggnadsarea som överstiger 100 m².

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Ledningarna ligger förlagda i Lomvägens, Tärnvägens så väl som Måsvägens sträckning. Vatten- och avloppsledningarna för fastigheten Droppemåla 1:47 går korsar ena hörnan av fastigheten Droppemåla 1:292. Eftersom det inte är allmänna ledningar bedöms inte detta behöva följas upp med ett u-område.

All tomtmark är i olika enskilda ägares hand medan gatu- och parkmarken ingår i kommunens fastighet Droppemåla 1:87.

Bebyggelse

Någon utökning av det för bebyggelse anvisade området föreslås ej. Enstaka nya byggnader kan tillkomma genom delning av tomter. Två obebyggda fastigheter finns också, Droppemåla 1:292 och Droppemåla 1:218. I övrigt handlar det om reglering av befintlig bebyggelse.

I de gällande planbestämmelserna är huvudbyggnadsarean maximerad till 160 m² och uthus med mera till 60 m² (ändrat genom tidigare ändring 1999-06-14 § 258).

Byggnadshöjden och taklutningen är begränsad till 3,5 meter respektive 38° (ändrat genom tidigare ändring 1999-06-14 § 258).

För de uthus som eventuellt är större än den nya bestämmelsen har någon motsvarande ombyggnadsrätt ej föreslagits, utan istället hänvisas till byggnadsnämndens möjlighet att ge dispens när det finns skäl härför.

Vägar och trafik

Inga förändringar av nuvarande vägnät föreslås.

Några särskilda gång- och cykelvägar finns ej inom planområdet. Däremot finns det ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät längs med Droppemålavägen, som förbinder planområdet med centrum och Ronneby marina

Stadsbusslinje 2 går i Droppemålavägen. Hållplats är belägen vid Ekenäs badplats 200 m öster om planområdet.

Friområden

Planen innehåller ett smalt gångstråk ner till stranden mellan fastigheterna 1:49 och 1:67. I övrigt är det endast vissa sluttningszoner som utgör grönområde

Teknisk försörjning

Planområdet ingår i verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp, ledningsnätet är fullt utbyggt. Kommunala ledningar för dagvattenavlopp finns endast utbyggt i Lomvägen, dagvattnet förutsättes således bli omhändertaget lokalt.

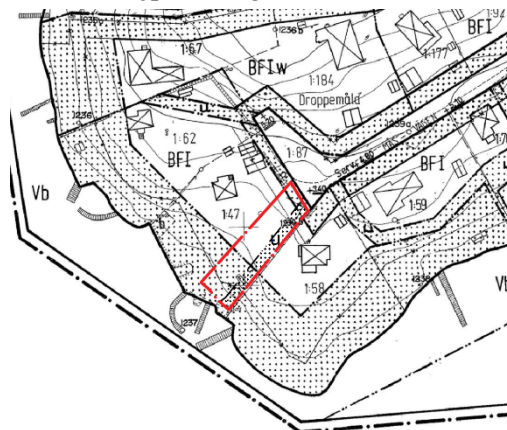
Elförsörjning medför inga problem.

Förändringar av stadsplanen genom ändring 2020

Ändring av u-området görs endast inom del av fastigheten Droppemåla 1:292, se bild på nästa sida. Fastigheten Droppemåla 1:292 avstyckades efter att stadsplanen vann laga kraft, såldes syns bara ursprungsfastigheten Droppemåla 1:47 i detaljplanens grundkarta.



Grönmarkerat är fastigheten Droppemåla 1:292 (tidigare del av Droppemåla 1:47).

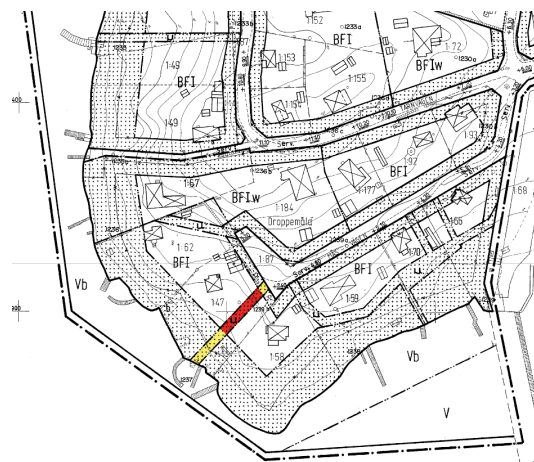


Del av Droppemåla 1:292 som berörs i ändring 2020 av stadsplan, rödmarkerat är ändringsområdet.

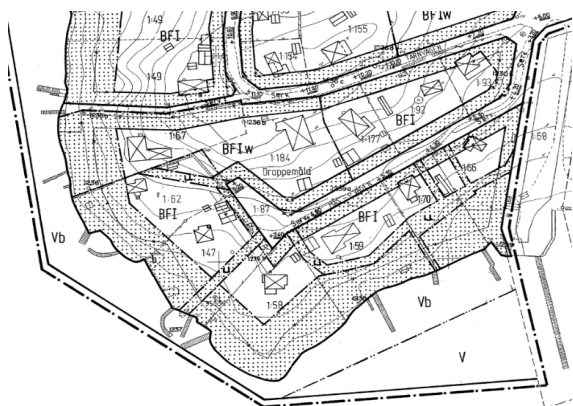
Borttagandet av planbestämmelser och plantolkning

Inom del av fastigheten Droppemåla 1:292 upphävs den administrativa bestämmelsen **u**, *ledningsområde*, inom röd och gul markering i illustrationen bredvid. Inom rödmarkerat område upphävs även egenskapsbestämmelsen **prickmark**, *mark som inte får bebyggas*.

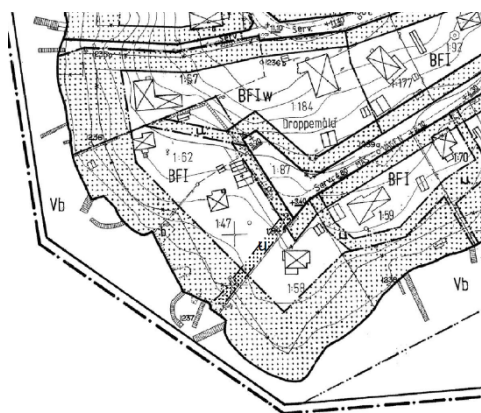
Detta innebär att u-områdets läge kommer flyttas till fastighetsgräns mot Droppemåla 1:58 där ledningarna ligger idag, se bilder på nästa sida. Eftersom dagens fastighetsgränser är mer exakt inmätta idag än när stadsplanen ritades utgår ändringen från dagens digitala fastighetsgränser. Ändringen ska tolkas som att u-området flyttas till fastighetsgränsen mellan Droppemåla 1:292 och Droppemåla 1:58 med en tre meters buffertzona som sträcker sig in mot fastigheten Droppemåla 1:292. Det ursprungliga u-området upphävs följaktligen hela vägen från Måsvägen ner till strandlinjen.



Nedanstående bilder visar hur nuvarande plan föreslås ändras (2020):



Hur den södra delen av stadsplanen ser ut idag.



Hur den södra delen av stadsplanen föreslås ändras (2020).

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen hanteras enligt ett begränsat standardförfarande och kan antas av miljö- och byggnadsnämnden sommaren 2020.

- Beslut om samråd månad maj
- Samråd månad maj-juni
- (Beslut om eventuell granskning mån augusti)
- (Eventuell granskning mån augusti-september)
- Beslut om antagande månad augusti (september om ändringen behöver granskas)
- Laga kraft månad juli (september om ändringen behöver granskas)

Genomförandetid

Vid ändring av en detaljplan där genomförandetiden har gått ut ska kommunen bestämma en genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser. Detta innebär att det inom ett område där detaljplanen ändrats kan finnas genomförandetid för vissa planbestämmelser trots att genomförandetiden för den ursprungliga planen har gått ut.

Genomförandetiden är **5 år** från den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden gäller endast för de områden av planen som ändras genom ändring 2020.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna ledningar

Avtal

Planavtal har upprättats mellan Ronneby kommun och fastighetsägaren. I avtalet regleras ansvars- och kostnadsfördelning gällande detaljplanearbetet för ändring 2020.

Fastighetsägaren bekostar undersökningar och utredningar som erfordrats för detaljplanens framtagande och genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Konsekvenser på fastighetsnivå

Planen innebär ingen förändring av berörda fastigheter.

Fastighetsägare

Droppemåla 1:292 är en enskild fastighet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ändring av stadsplanen bekostas enligt planavtal.

Vägar, Va-anläggningar, etc.

Anläggningar på allmän plats bekostas av kommunen. Anslutningar till dessa samt anläggningar på kvartersmark bekostas av exploatören.

Eventuell nödvändig flytt eller ombyggnad av allmännyttiga ledningar bekostas av initiativtagaren.

Tekniska frågor

Övrigt

Planförfarande

Planarbetet bedrivs genom ett begränsat standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900)."

Medverkande tjänstemän

Ändring (2020) av stadsplan för Ekenäs, område vid Tärnvägen (Droppemåla 1:87 m.fl.), Ronneby kommun, Blekinge län, har utformats av stadsarkitekt Helena Revelj och planarkitekt Jens Löfqvist.

Ronneby
2021-03-08

Peter Robertsson
Tf. Stadsarkitekt

Jens Löfqvist
Planarkitekt