

Ändring av detaljplan för Aspanområdet, del av Leråkra 2:4, 2:5, 2:2, 2:21, och 3:3 m fl.

Ronneby kommun, Blekinge län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplaneförslaget, upprättat 2022-01-05 har varit utställt för samråd under tiden 2022-03-26 till och med 2022-04-22. Myndigheter och berörda fastighetsägare med flera har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande.

Detaljplanehandlingarna fanns under samrådetiden tillgängliga på kommunens webbplats, Stadshusets foajé och Ronneby stadsbibliotek. Planförslaget annonserades i lokaltidningarna den 25 mars 2022.

Yttranden har inkommit från Länsstyrelsen Blekinge, Lantmäteriet, Räddningstjänsten, Miljöteknik, Miljö- och hälsoskyddsenheten, Byggenheten Ronneby kommun, Teknik-fritid- och kulturnämnden, Arrendator Leråkra 2:21 Leif Gustafsson och Anica Jonsson (fastighetsägare 1), Fastighetsägare Leråkra 2:59 Anna Karlsson (fastighetsägare 2), Fastighetsägare Leråkra 2:59 Anders Engström (fastighetsägare 3), Fastighetsägare Anglemåla 1:6 Jessica Kronberg och Magnus Kronberg (fastighetsägare 4), Fastighetsägare Leråkra 3:5 och 3:46 Karolina Andersson och Fredrik Hall (fastighetsägare 5) Fastighetsägare Heaby 2:6 Christer och Susanne Willysson (fastighetsägare 6), Aspans sommarstuguförening (sakägare 7) Fastighetsägare Leråkra 2:21 Markus Keinänen (fastighetsägare 8)

Miljö- och hälsoskyddsenheten och Teknik-, fritid- och kulturnämnden har inte något att erinra mot planförslaget.

Totalt har 14 yttrande inkommit.

Redovisning av yttranden

Alla inkomna synpunkter redovisas i sin helhet nedan.

Länsstyrelsen Blekinge län

Syfte

Planändringens syfte är att ändra planbestämmelse e₁ – minsta tomtstorlek i m². Anledningen är att den ursprungliga bestämmelsen inte stämmer överens med fastigheternas och arrendetomternas verkliga storlek.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Ronneby kommun har upprättat en checklista för att bedöma behovet av att upprätta en strategisk miljöbedömning. Kommunens ställningstagande är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms få betydande miljöpåverkan och att en MKB enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL) inte krävs.

Länsstyrelsen bedömer att den befintliga miljön inte har sådana värden eller sårbarhet att det finns risk för människors hälsa och miljö. Ändring av detaljplan utgör inte en del i ett större utbyggnadsprojekt där de olika delprojekten sammantaget kan innebära betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen instämmer i kommunens bedömning att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas. Samråd har härmed skett.

Länsstyrelsens samlade bedömning

I området förekommer skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd. Större tomter och exploatering av fler tomter kan komma att påverka dessa. Det finns ett potentiellt förorenat område inom detaljplansområdet. Det är viktigt att det finns en dagvattenutredning för området som omfattar klimatförändringar, skyfall, översvämningar och föroreningsberäkningar.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Förslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt 11 kap. 10 § PBL vad gäller riksintressen, mellankommunala frågor, miljökvalitetsnormer, strandskydd, hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion. Inte heller anses förslaget stå i strid med översiktsplanen eller medföra betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen redovisar sina synpunkter nedan som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Riksintresse

Planområdet ligger inom det geografiska riksintresseområdet för högexploaterad kust enligt miljöbalken 4 kap. Vilket innebär att exploateringsföretag eller andra ingrepp i miljön som möter hinder enligt miljöbalken 4 kap 2-8 §§ inte får komma till stånd.

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB och berör stoppområde höga objekt. Länsstyrelsen bedömer att planförslaget inte påverkar riksintressena negativt.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Dagvatten

Ändringen av detaljplanen vad det gäller minsta tomstorlek är inget som påverkar dagvatten. Det är dock viktigt att det finns en aktuell dagvattenutredning för området som omfattar klimatförändringar, skyfall, översvämningar och föroreningsberäkningar.

Förorenade områden

Ändringen av detaljplanen vad det gäller minsta tomstorlek är inget som påverkar förorenade områden men för kännedom finns det ett potentiellt förorenat område inom detaljplansområdet. Objektet finns i den nationella databasen för potentiellt förorenade områden, EBH-stödet, och har där objekt-ID 192612. Det potentiellt förorenade området tillhör branschen plantskola.

MKN

Enligt 2 kap. 10 § PBL skall MKN följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvalitet och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller.

Länsstyrelsen delar kommunens bedömning att det med tanke på planområdets läge inte bedöms finnas någon risk för att någon miljökvalitetsnorm ska överskridas.

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

Planförslaget bedöms inte påverka mellankommunala eller regionala förhållanden.

Strandskydd

Strandskyddet regleras i gällande detaljplan och påverkas inte av förslag till ändring av detaljplan.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

Planområdet omfattas av gällande översiktsplan Ronneby 2035. Aspan är utpekad som område för framtida tätortsutveckling.

”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.” Föreslagen ändring av detaljplanen bedöms förenligt med gällande översiktsplan.

Naturmiljö

Planändringen syftar till att ändra planbestämmelsen om minsta tomtstorlek.

I området förekommer skyddsvärda och särskilt skyddsvärda träd. Flera planerade tomter 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.

Söder om planområdet ligger ett område som är utpekad som riksintresse Naturvård enligt 3 kap 6 § miljöbalken. Länsstyrelsen bedömer att ändringen av detaljplanen inte påverkar detta riksintresse.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer, det nuvarande miljötillståndet och planinnehålllets förhållande till detta saknas i planbeskrivning. Miljösynpunkt.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sett alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Det viktiga är att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämningsrisk från höga flöden i närliggande vattendrag, om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden eller om en havsnivåhöjning kan medföra permanent översvämning av hela eller delar av planområdet. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om

lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

Energihushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3 § att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

I samband med planering påverkas möjligheterna till hållbar energianvändning på främst tre sätt:

- Möjligheten till effektiva transporter, genom t.ex. lokalisering och infrastruktur.
- Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom en effektiv användning och användning från förnybara källor.
- Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara källor.

Faktorer att beakta är bland annat lokalisering, exploateringsstal, parkeringsnorm, avstånd till kollektivtrafik och turtäthet, möjligheter att försörja den nya bebyggelsen/anläggningen med fjärr-/närvarme och solvarme, tillgång till service samt funktionsblandning.

Redovisning av detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå

Enligt 4 kap. 33 § PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning.

Länsstyrelsen anser att kommunen på ett godtagbart sett redovisat på fastighetsnivå så att varje fastighetsägare lätt kan utläsa hur den egna fastigheten påverkas.

Kommentar:

Länsstyrelsens framförda synpunkter noteras.

Lantmäteriet framför att de noterat följande:

Lantmäteriet tolkar det som att det endast är minsta fastighetsstorlek som ändrats i detaljplanen och att övriga ändringsnoteringar är informationsrelaterade uppgifter.

Delar av planen som bör förbättras

Egenskapsbestämmelser relaterade till tomt eller fastighet

I planförslaget har egenskapsbestämmelser relaterats till begreppet tomt. Lantmäteriet vill påminna om att begreppet tomt enligt PBL är ”ett område som inte är en allmän plats men som omfattar mark avsedd för en eller flera byggnader och mark som ligger i direkt anslutning till byggnaderna och behövs för att byggnaderna ska kunna användas för avsett ändamål” (definitionen i 1 kap. 4 § PBL). Begreppet tomt har inte någon betydelse i äganderättsligt hänseende, medan däremot fastighet är ett fastighetsrättsligt begrepp. En fastighet kan ibland innehålla flera tomter och ibland kan en tomt vara uppdelad i flera fastigheter. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet och fastighetsgräns är därför att föredra i planbestämmelser.

Kommentar: *Gällande detaljplan upprättades år 2007 vid vilken tidpunkt begreppet tomt var vanligt förekommande bland planbestämmelser. Begreppet tomt ersätts av*



fastighet med anledning av att bestämmelsen minsta tomtstorlek tas bort från arrendetomterna.

Strandskydd

Strandskyddsbestämmelser gäller inom delar av detaljplanen. Är det kommunens avsikt? Om inte bör kommunen se över bestämmelserna i plankartan.

Kommentar: *Strandskydd ska gälla inom delar av planområdet som är planlagt för natur.*

Inför kommande planer vill lantmäteriet även informera om följande:

I planförslaget finns x-område utlagt utan att kommunalt huvudmannaskap tillämpas. Lantmäteriet vill upplysa om att det finns en del praktiska problem kopplade till genomförandet och vad som generellt gäller för x-område där det inte tillämpas kommunalt huvudmannaskap. I en ort där det inte tillämpas kommunalt huvudmannaskap kan t.ex. svårigheter med att ordna snöröjning, underhåll och svårigheter med att bilda gemensamhetsanläggning.

Kommentar: *Kommunen noterar upplysningen*

Räddningstjänsten framför att från deras sida finns ingenting att erinra angående detaljplanen under förutsättning att följande beaktas:

Under senaste åren har havet i kommunen vid några tillfällen nått upp till mellan 110-120 cm över normalvattenståndet. Prognoser för översvämning gör gällande att normalvattenståndet succesivt kommer att öka. Det är därför viktigt att ta det med i beräkningen när-, om-, till och nybyggnationer genomförs. Delar av planområdet är utpekade som riskområde för höga havsnivåer. Kända risker ska hanteras och förebyggas innan översvämningarna är ett faktum. Räddningstjänsten rekommenderar därför att särskild vikt läggs vid de bygglov som söks inom detta område och särskild prövning om lämplighet utifrån översvämningens risk genomförs.

Räddningstjänsten har ett ansvar för att tillgodose behovet av ett snabbt ingripande vid en olycka. Enligt bygglagstiftningen ska räddningstjänsten kunna nå fram till en byggnad och ställa upp en brandbil inom 50 meter från en byggnad. I det längre perspektivet bör det säkerställas att vägar är farbara för kommunal service och att el, tele, vatten och avlopp fungerar på avsett vis.

Kommentar: *Noteras. I gällande plan beaktades Räddningstjänstens rekommendationer i samråd med exploaterer och Miljöteknik. Kommunen ser inte att det föranleder några ändringar i planändringen som nu görs.*

Byggenheten framför att de under de senaste åren uppmärksammat att befintlig plan 401 innehåller planbestämmelser som innebär att flera av områdets fastigheter är planstridiga. Detta genom att planen föreskriver en minsta tomtstorlek som är större än vad fastigheternas verkliga yta är. Byggenheten vill uppmärksamma er på att ovan beskrivna planstridigheter till stor del kvarstår i det nya planförslaget. Vid en snabb genomgång av fastigheternas storlek och de nya planbestämmelserna har det kunnat konstateras att ett flertal fastigheter fortfarande är för små mot vad planen säger, se t.ex. Leråkra 2:14,



Leråkra 2:56, Leråkra 2:69 m.fl. För att kunna uppnå syftet med revideringen av planen bör samtliga fastigheter och deras storlekar gås igenom så att allt blir korrekt.

Kommentar: *Handläggaren har inför granskning gått igenom plankartan och uppdaterat de fastigheter som inte stämde vid samrådsskedet. Felaktigheterna beror på att fastigheter har styckats av efter att planen antagits av Byggnadsnämnden och därför inte fanns med i den ursprungliga grundkartan.*

Byggenheten har tidigare ifrågasatt planbestämmelsen n som säger att ”Markens höjd får inte ändras mer än plus/minus 50 cm”. Byggenheten framhåller att denna bestämmelse är onödig eftersom gränsen vid när en markåtgärd ses som lovpliktig är när marken ändras plus/minus 50 cm. Om en fastighetsägare ansöker om marklov kommer Byggenheten att göra en prövning utifrån markens och omgivningens förutsättningar så att det som står i planbeskrivningen uppnås. Eftersom plankartan är det bindande dokumentet så innebär planbestämmelsen en för hård reglering. Avsteg från bestämmelsen innebär en mer omfattande hantering och en mer kostsam prövning för sökande då avvikelser från plan beslutas av nämnden och därigenom har en högre taxa.

Kommentar: *Det finns en oro att intentionerna i planbeskrivningen missas om bestämmelsen tas bort helt då det är viktigt att landskapsbilden bevaras. Bestämmelsen ändras till en administrativ bestämmelse under Ändrad lovplikt och säger att Marklov krävs vid ändring av mark mer än plus/minus 50 cm.*

Vidare så anser Byggenheten att planbestämmelsen f som säger att ”Ny bebyggelse skall med form, färg och materialval anpassas till befintlig i den närmaste omgivningen” är för vag. Detta förtydligas inte heller i planhandlingen. Byggenheten anser att Aspan är ett mycket heterogent område. Vid en bygglovsprövning blir planbestämmelsen därmed svårtolkad då en enhetlig bebyggelsekaraktär inte går att utläsa. Planbestämmelsen innebär inte något förtydligande av PBL:s krav enligt 8 kap 1 § och är därför överflödig. Skulle det något mer specifikt som man önskar reglera så hade det varit bättre med en tydligare reglering av detta.

Kommentar: *Planen vann laga kraft 2013 och har fortfarande genomförandetid på sig (fram till år 2028). Under den tiden finns det begränsningar i hur en detaljplan kan ändras. Därför får vi bortse från den bestämmelsen just nu.*

b₂ föreskriver att ”Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande”. Detta är ett tekniskt egenskapskrav som inte prövas i bygglovsskedet. Planbestämmelsen innebär därmed att en prövning om byggnaden är planenlig ställer högre krav på bygglovshandlingarna än vad lagen säger. Planbestämmelserna på kartan saknar hänvisning till lagstöd.

Kommentar: *Bestämmelsen b₂ tas bort eftersom frågan istället regleras genom ett tekniskt egenskapskrav i bygglovsskedet och genom krav på exploitören.*

Byggenheten anser att en bestämmelse i likhet med ”Ny bebyggelse skall uppföras på ett sådant sätt att den inte skadas av en översvämning på upp till +3m (RHOO). För till- och komplementbyggnader gäller +2,4m” bör införas. Eventuellt kan det övervägas att införa bestämmelse om än lägre höjd över vatten för vissa typer av byggnader, exempelvis enklare konstruktioner i nära anslutning till havet, t.ex. en bastubyggnad. Om detta inte regleras i plan finns det ingen möjlighet att reglera ett hållbart byggande som tar hänsyn till översvämningsrisken i bygglovsskedet.



Kommentar: Att lägga till planbestämmelser när gällande detaljplan fortfarande har genomförandetid kvar ryms inte inom för vad som är möjligt att göra i en planändring.

Byggenheten noterar att ett antal vägar är placerade inom område som är betecknat som punktprickad kvartersmark. Eftersom det väl till större delen rör sig om allmänna vägar bör marken istället utgöra allmän plats, lokalgata eller motsvarande. Det kan också ifrågasättas om dagens användning och förvaltning av vägen, i de delar som utgör kvartersmark, är förenlig med detaljplanen. Detta då det kan ifrågasättas att en väg som är öppen för allmänheten är förenlig med detaljplanens bestämmelse om kvartersmark.

Kommentar: Vägarna sköts privat av bland annat markägarna och vägsamfälligheten och det ska därför fortsätta vara enskilt huvudmannaskap. Ändring av bestämmelsen ryms inte inom för vad som är möjligt att göra i en planändring

Såväl "Naturområde" inom allmän plats som "Friluftsområde" inom kvartersmark har grönmarkerats. Detta innebär att det blir svårt att utläsa vad som gäller. Allmänt kan också sägas att allmän plats, natur, bör väljas om allmänhetens tillgång till området ska säkras.

Kommentar: Både NATUR och N ritas med samma gröna färg enligt Boverkets riktlinjer. Stort N står för Friluftsområde och ägs av kommunen som hyr ut husvagnsplatser. NATUR är allmän plats.

Bestämmelsen X anger att mark ska vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik. Byggenheten vill erinra om att bestämmelsen endast är tänkt att tillämpas i särskilda undantagsfall inom kvartersmark, detsamma gäller bestämmelsen Z (Byggenheten) har dock inte kunnat se att bestämmelsen används inom kvartersmark).

Kommentar: Både X och Z används inom detaljplanen och är inte en del av planändringen. Det är inte heller lämpligt att ta bort när det är genomförandetid kvar.

Enligt bestämmelsen e₅ gäller en särreglering för fastigheten Leråkra 9:15 såvitt gäller komplementbyggnad undantas från högsta exploateringsgrad. Det framstår som något otydligt om detta innebär att avsteg endast görs mot bestämmelsen e₃ (största byggnadsarea är 110 m²) eller om e₅ också berör tillämpningen av bestämmelserna e₂ och e₄.

Kommentar: Endast fastigheten Leråkra 9:15 omfattas av övergångsbestämmelsen e₅ och som egenskapsbestämmelsen säger upphör e₅ att gälla om fastigheten styckas eller komplementbyggnaden rivs då blir det e₂ som gäller. e₃ och e₄ gäller inte inom fastigheten Leråkra 9:15.

Byggenheten bedömer sammanfattningsvis att i samband med att planen revideras är det angeläget att allt blir riktigt och att det inte är enbart planbestämmelsen e₁ som ska ses över. Planförandet bör anpassas efter rådande situation.

Kommentar: Uppdraget att ändra detaljplanen gäller endast att se till att det inte finns några planstridiga fastigheter och att ändra bestämmelsen angående markens höjd. 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.

Miljöteknik framför att generellt gäller för planen 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 att behålla befintliga ledningar samt för förläggning av nya ledningar till områden för nya fastigheter. Komplettering behöver göras i samråd med Miljöteknik.

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 2 meter 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.

Renhållning

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, se bifogad principskiss. Bifogar även Avfall Sveriges Handbok för avfallsutrymmen, som visar riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation.

Kommentar: Miljötekniks Föreskrifter om avfallshantering antogs av kommunfullmäktige år 2019. Detaljplanen för Aspan antogs år 2011. Aktuellt förslag om ändring av detaljplan för Aspanområdet avser endast att justera planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek och markens höjd. Kommunen har inte för avsikt att ändra något annat.

Ovan framförda synpunkter ryms inte inom för vad som är möjligt att göra inom en ändring av detaljplan. Särskilt som genomförandetiden gäller fram till 2028.

Arrendator Leråkra 2:21 Leif Gustafsson och Anica Jonsson (fastighetsägare 1) framför att förslaget inte stämmer överens med den tomt de arrenderar. De menar att tomten är felaktigt inritad och att arrendet innefattar det område som är rödmarkerat på bifogad karta. De anser också att prickmarken på den ytan ska tas bort.

Kommentar: Arrendetomterna är inte 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.

Fastighetsägare Leråkra 2:59 Anna Karlsson (fastighetsägare 2) framför att de säger nej till ändring av detaljplan för Aspanområdet.

Kommentar: Som planen ser ut idag kan ovanstående fastighetsägare inte få bygglov på sin tomt. Aktuell fastighet är i verkligheten strax över 800 m² men gällande plan tillåter inte fastigheter mindre än 1500 m². Det innebär att om fastighetsägaren i framtiden behöver bygglov för bygglovspliktig åtgärd så går inte det då fastigheten strider mot gällande detaljplan. Uppgifter om att sakägare ovan har sålt sin fastighet har inkommit till kommunen. De nya ägarna kommer att få handlingarna skickade till sig under granskningen samt informeras om att de förra ägarna lämnat in synpunkter som kanske strider mot de nya ägarnas intresse/vilja.

Fastighetsägare Leråkra 2:59 Anders Engström (fastighetsägare 3) framför att de säger nej till ändring av planbestämmelse om minsta tomtstorlek och vill att man bibehåller detaljplanen som den är idag.

Kommentar: Som planen ser ut idag kan ovanstående fastighetsägare inte få bygglov på sin tomt. Aktuell fastighet är i verkligheten strax över 800 m² men gällande plan tillåter inte fastigheter mindre än 1500 m². Det innebär att om fastighetsägaren i framtiden behöver bygglov för bygglovspliktig åtgärd så går inte det då fastigheten strider mot gällande detaljplan. Uppgifter om att sakägare ovan har sålt sin fastighet har inkommit till kommunen. De nya ägarna kommer att få handlingarna skickade till sig under granskningen samt informeras om att de förra ägarna lämnat in synpunkter som kanske strider mot de nya ägarnas intresse/vilja.

Fastighetsägare Anglemåla 1:6 Jessica Kronberg och Magnus Kronberg (fastighetsägare 4) undrar vad förslaget innebär mer ordagrant för deras fastighet med beteckning *Anglemåla 1:6*?

Kommentar:
För aktuell fastighet innebär ändringen ingenting.

Fastighetsägare Leråkra 3:5 och 3:46 Karolina Andersson och Fredrik Hall (fastighetsägare 5) framför att enligt 4 kap 32 § PBL ska den avsedda regleringen tydligt framgå av planen. På detaljplanen är det omöjligt att urskilja vilka förändringar som gjorts och var. I planbeskrivningen finns fastigheterna angivna tydligt och bra i en lista men eftersom det inte går att hitta på detaljplanen, eller i illustrationer i planbeskrivningen, var dessa fastigheter ligger är det omöjligt att förstå var detaljplanen ändras och att ha synpunkter på det. Dessutom saknas till exempel en relevant redovisning av planens konsekvenser enligt 4 kap 33 § PBL.

Kommentar: Länsstyrelsen har gjort följande bedömning i sitt yttrande: Enligt 4 kap. 33 § PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning. Länsstyrelsen anser att kommunen på ett godtagbart sett redovisat på fastighetsnivå så



att varje fastighetsägare lätt kan utläsa hur den egna fastigheten påverkas. I övrigt redovisas inte ändringen på ett särskilt sätt på plankartan utan det är den ursprungliga plankartan som ändras. Det är därför upp till fastighetsägaren att veta sin fastighetsbeteckning och läsa i planbeskrivningen om deras fastighet är påverkad och sedan lokalisera sin fastighet på plankartan. Gällande plankarta redovisas tillsammans med granskningshandlingarna.

Fastighetsägare Heaby 2:6 Christer och Susanne Willysson (fastighetsägare 6) framför att de ställer sig kritiska till den ökade minsta tomtarealen. För det första hindras de att eventuellt dela sin fastighet i fler samt att det hindrar vidare exploatering av området. Delar av området har fått minskad minsta tomtareal vilket de tycker gynnar området och dess exploatering, men att öka andra missgynnar. Gällande vår fastighet, Heaby 2:6, yrkar jag på att minsta tomtareal minskas till 1000 m² istället för tidigare 1500 m². De ställer sig även kritiska till i den gällande detaljplanen missade stigen på södra stranden som förbinder grönområdet/vägen och strandpromenaden på fastigheten Leråkra 2:21 och Leråkra 2:57. Denna stig har använts av boende i området sedan generationer bakåt och har nu stängts av med fast hinder av markägaren. I detta läge när detaljplanen ändå föreslås ändras i förtid så borde även stigen märkas ut så den kan användas som förut.

Kommentar: När detaljplanen för Aspanområdet togs fram var en föresats att bevara öppenheten mot havet i den mån det var möjligt. Det innebar att de större fastigheterna inte skulle styckas av i alltför stor utsträckning. Syftet med planändringen är att rätta till de fastigheter som är planstridiga och en fastighet är inte det och därför förblir e₁ minsta fastighetsstorlek 1500m². Framförd synpunkt gällande stigen noteras men en sådan ändring ryms inte inom planändringen eftersom det är genomförandetid kvar och planen kan inte ändras i det avseendet.

Fastighetsägare Leråkra 2:21 Markus Keinänen (fastighetsägare 7) framför att de välkomnar föreslagna ändringar avseende minsta tomtstorlek. Dock så borde vissa tomter på Leråkra 2:21 kunna medges en större byggrätt. Orättvisan gentemot det område som Ronneby Kommun själva exploaterar är uppenbar när det gäller tillåten byggyta på tomterna mellan områdena. Därför är det önskvärt att samma byggyta tillåts på tomterna på Leråkra 2:21 som på kommunens exploateringsområde som är direkt angränsande till 2:21.

Inom planområdet finns en stor variation på tomternas topografiska placering. Markus anser att ett generellt ”förbud” mot att bygga hus med källarvåning borde ändras till att källare får byggas där den topografiska placeringen gör detta möjligt eller lämpligt. Den stora variationen av bebyggelsen på Aspan gör området unikt och mycket tilltalande. Därför så bör en större variation när det gäller takvinklar, färgsättning och byggnadshöjder tillåtas inom planområdet för att även nybyggnation ska ansluta till det unika och mycket varierande byggnadsskick som vuxit fram på Aspan sedan lång tid tillbaka.

Det har inkommit en rad synpunkter från personer som inte är sakägare fastän de framställer sig som sådana. I många fall anför de också direkta felaktigheter vilka speglar den ovilja som en del individer på Aspan uppvisat när det gäller att följa planbestämmelser eller att visa andra människor hänsyn på deras privata tomter och inom deras hemfridszoner.

Agneta Bogefors/ASSF inlägga



Agneta Bogefors äger ingen fastighet på Aspan utan är arrendator. Hon är därför inte sakägare. Bogefors inlaga är direkt felaktig då de hänvisar till ett nedlagt tillsynsärende med motivation från byggnadsinspektör som stred mot planbestämmelserna. MBF har emellertid rättat till detta genom ett klargörande av bl.a. planbestämmelserna, strandskydd mm av MBF:s jurist Oskar Engdahl (Dnr MBN 2021-000145 av den 2/9 2021). ASSF och Bogefors borde vara väl medvetna om detta eftersom "föreningens" ordförande fick beslutet via rekommenderat brev. ASSF har dessutom skickat in ett överklagande av beslutet till Länsstyrelsen som avvisade överklagandet dels på formella grunder och dels juridiska grunder (Ärendebeteckning 403-4784-2021).

MBF:s klargörande av den 2/9 2021 finns som bilaga till denna inlaga (bilaga 1.). Jag hänvisar till det som anförs av förvaltningsjurist Oskar Engdahl när det gäller planbestämmelserna. Det finns några individer på Aspan som synes vägra att acceptera bestämmelserna i detaljplanen från 2013 eller andra boendes tomtgränser och hemfridszoner. Det är mot bakgrund av detta inlämnade synpunkter från Agneta Bogefors m.fl. ska beaktas.

Agneta Bogefors som undertecknat synpunkter ska styrka att hon har fullmakt att företräda ASSF:s medlemmar. Detta bör styrkas genom att fullmakter för varje arrendator och fastighetsägare hon säger sig företräda styrks och ges in. Arrendatorerna anser jag inte vara sakägare eftersom de inte äger någon mark inom planområdet.

Markus vill understryka att jordägarna till Leråkra 2:21 INTE har något avtal med ASSF utan att arrendeavtalen är träffade med varje enskild arrendator.

Miljötekniks yttrande

När det gäller Miljötekniks yttrande om pumpstationen i slutet av Norra Nabbenvägen så saknar denna både bygglov och medgivande från markägarna. Miljöteknik har blivit anmodade att flytta pumpanläggning med överbyggnad till ställe som jordägarna godkänt. Pumpstationens placering är också så illa vald att den stör de som bor i närheten vid tillsyn och avloppslukt som letar sig in till de omkringboende.

Vidare är pumpstationen högre belägen än omkringliggande fastigheter vilket innebär risk för översvämning då det vid strömavbrott gått upp avloppsvatten i golvbrunnarna. Detta har hänt vid ett flertal tillfällen, senast sommaren 2021. Pumpstationen ska flyttas till den plats som den ursprungligen var avsedd att placeras. Det är ca 30 meter NV om nuvarande placering i anslutning till vändplanen som finns inritad i gällande detaljplan. Nuvarande otillåtna placering är också olämplig med tanke på närheten till Östersjön. Det finns dessutom fog att misstänka att pumpanläggningen läcker avloppsvatten till omkringliggande mark, vilket påpekats för Miljöteknik vid ett flertal tillfällen.

När det gäller Miljötekniks transformatorstation utanför Norra Nabbenvägen 48 så är även denna placerad utan lov från samtliga markägare och bör flyttas till mark som inte är byggbar. Miljöteknik har under en lång tid undvikit att föra en dialog med markägarna. För flertalet ledningar så saknas det sålunda både markägarmedgivande och ledningsrätter. Medgivande och bygglov saknas som tidigare nämnts också för pumpanläggningen vid Norra Nabbenvägen 72. Den förstör med nuvarande placering tomtmark och bör omgående flyttas till den plats där markägarna gett sin tillåtelse. Miljöteknik ska därför inte anses vara sakägare och deras yttrande ska det bortses ifrån.

Anders Engström och Anna Karlsson har sålt sin fastighet

Anders Engströms och Anna Karlssons synpunkter ska det bortses ifrån eftersom de inte äger någon fastighet inom planområdet och därför inte är sakägare. Även innan de sålde sin fastighet på Södra Nabbenvägen 3 så kan de knappats ha ansetts vara sakägare eftersom aviserade planförändringar avser ett annat område än de då bebodde.



Leif Gustafsson och Anica Jonsson är inte sakägare
Leif Gustafsson och Anica Jonsson är inte sakägare eftersom de är arrendatorer och inte markägare. Det som Leif och Anica anför är också felaktigt. I den orienteringsplan från 890731 som de bifogar finns inget godkännande från jordägarna som styrker att de gränser för tomten som arrendatorerna själva ritat in är de verkliga gränserna för arrendetomten. Av planen framgår dessutom att ytan är skogbevuxen vid tillfället och således inte en del av en arrendetomt. Det är min uppfattning att gränsen för arrendetomten är korrekt i detaljplanen och att den prickade marken inte utgör del av någon arrendetomt.

Christer och Susanne Willysson

Christer och Susanne Willysson är inte sakägare när det gäller Leråkra 2:21 och deras yttrande om privat tomt ska lämnas utan påseende.

Kommentar: *Ovan framförda synpunkter noteras.*

Vad gäller att vissa tomter på Leråkra 2:21 borde kunna medges en större byggrätt och att ett generellt "förbud" mot att bygga hus med källarvåning borde ändras till att källare får byggas där den topografiska placeringen gör detta möjligt eller lämpligt ryms inte i en detaljplaneändring där genomförandetiden inte löpt ut. Större variation när det gäller takvinklar, färgsättning och byggnadshöjder kan inte heller göras i en ändring av detaljplan som har genomförandetid kvar.

Kommunen kommer enbart ändra planbestämmelse om minsta tomtstorlek e_1 och ta bort bestämmelsen e_1 , minsta tomtstorlek för befintliga arrendetomter. Även bestämmelsen b_2 , byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande som i dag styrs av Boverkets byggregler (BBR) i bygglovsskedet tas bort. Bestämmelsen n , Markens höjd får inte ändras mer än plus/minus 50 cm och b_2 , ändras till en administrativ bestämmelse under Ändrad lovplikt och säger att Marklov krävs vid ändring av mark mer än plus/minus 50 cm.

Föreslagna byggrätter inom Leråkra 2:21 behåller minsta fastighetsstorlek 750 m². Antingen man äger fastigheten eller äger en byggnad på en arrendetomt är man sakägare i ett detaljplaneärende.

Aspans sommarstuguförening (sakägare 8) vänder sig starkt emot att Ronneby Kommun väljer att revidera detaljplanen över Aspan "endast" angående felaktigheter beträffande tomtstorlek och inte den felaktighet som hindrar allmänhetens tillgång till det grönområde och strandpromenaden på södra stranden av Leråkra 2:21 och Leråkra 2:57. Detta hade enkelt kunnat göras genom att på detaljplanen markera området med grönt där stigen, som har utnyttjats i generationer för att komma till stranden och till bryggor och båtplatser ligger. Stigen kan inte längre utnyttjas på grund av att markägare stängt av denna med fasta hinder, detta trots kommunens beslut att hinder inte får uppsättas.

Kommentar: *Kommunen har inte för avsikt att ändra planen vad gäller stigen. Ändrad markanvändning ryms inte inom vad som är möjligt att göra genom en detaljplaneändring.*

SAMMANFATTNING

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

Plankarta

- Minsta fastighetsstorlek ändras för planstridiga fastigheter



- Minsta fastighetsstorlek tas bort för arrendetomter
- Bestämmelsen Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande, b₂ tas bort

Bestämmelsen n Markens höjd får inte ändras mer än plus/minus 50cm *ändras till en administrativ bestämmelse under Ändrad lovplikt och säger att Marklov krävs vid ändring av mark mer än plus/minus 50 cm.*

Planbeskrivning

- Uppdaterat fastigheter som fått ändrad minsta tomtstorlek
- Ändrat minsta tomtstorlek till minsta fastighetsstorlek
- Redaktionella ändringar

Ronneby 2022-10-27

Nanny Strand/Karin Svensson
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt