



Planbeskrivning Detaljplan för Yxnarum 21:1 Norra



Översiktskartan visar planområdets läge

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2021-03-24, § 94, Laga kraft 2021-04-22

Innehållsförteckning

Förord om detaljplaner	4
Processen att ta fram en detaljplan	4
Olika typer av planförfaranden	4
Planinformation	5
Handlingar	5
Utredningar	5
Inledning	6
Syfte och huvuddrag	6
Bakgrund	6
Plandata	6
Lägesbestämning och areal	6
Planområdets avgränsning	6
Markägförhållanden	6
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktsplan	6
Detaljplan	6
Miljöbedömning	7
Nationella och regionala miljömål	7
Lokala miljömål	7
Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer	8
Förutsättningar och förändringar	8
Mark och vegetation	8
Geotekniska förhållanden	9
Förorenad mark	9
Risk för skred och höga vattenstånd	9
Klimatanpassning	9
Fornlämningar	10
Riksintresse	10
Bebyggelseområde	10
Byggnadskultur och gestaltning	11
Offentlig och kommersiell service	11
Posttjänster	11

Tillgänglighet	11
Barnperspektiv	11
Lek och rekreation.....	12
Gator och trafik	12
Kollektivtrafik	12
Parkering	12
Omgivningsbuller.....	12
Vatten och avlopp.....	12
El-, tele- och fiberanslutning.....	12
Förutsättningar för solenergi	12
Värme	12
Avfall.....	13
Organisatoriska frågor.....	13
Tidplan	13
Genomförandetid.....	13
Huvudmannaskap	13
Fastighetsrättsliga frågor	13
Fastighetsägare	13
Servitut	13
Ekonomiska frågor	13
Planekonomi.....	13
Vägar, Va-anläggningar, etc.....	14
Fastighetsbildning	14
Tekniska frågor	14
Vägar, belysning.....	14
Vatten och avlopp.....	14
Dagvattenhantering	14
Övrigt	14
Planförfarande	14
Medverkande tjänstemän.....	14

Förord om detaljplaner

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.

Processen att ta fram en detaljplan

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras. När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerade program.

Olika typer av planförfaranden

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

Planinformation

Planarbetet startade 2018-06-25 och hanteras med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom detaljplanen i första hand inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, i andra hand att planförslaget är förenligt med översiktsplanen samt i tredje hand att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Figuren ovan illustrerar vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationskarta
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Dagvattenutredning
- Bullerutredning

Samtliga handlingar finns på www.ronneby.se/yxnarum21:1norra

Inledning

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att i enlighet med Plan- och bygglagen möjliggöra bostadsbebyggelse om cirka 10 villatomter, alternativt 7 villatomter + 5 radhustomter på den norra delen av fastigheten Yxnarum21:1.

Bakgrund

Området är ett avverkat skogsområde insprängt mellan befintlig bebyggelse i anknytning till Yxnarumsvägen. Placeringen gör den lämplig att exploatera för bostadsändamål.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet gränsar till Listerby16:54, Yxnarum10:4, 10:5, 10:6, 21:7 och 21:11.

Planområdet omfattar ca 16 000 m².

Planområdets avgränsning

Planområdet avgränsas mot norr av Yxnarumsvägen, mot öster och väster av småhusbebyggelse och mot söder av betesmark. Stenmurar bidrar till naturlig avgränsning mot öster och söder

Markägoförhållanden

Marken är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Kommunens översiktsplan, Ronneby 2035, anger att Listerby planeras att växa med fler bostäder samt att ny bostadsbebyggelse föreslås placeras norr om Yxnarumsvägen. Planförslaget bedöms följa intentionerna i översiktsplanen.

Detaljplan

Området är inte detaljplanelagt sedan tidigare. Angränsande detaljplaner är detaljplan för Yxnarum 19:12 nr: 360, Laga kraft 2004-01-28 och detaljplan för Yxnarum 19:12 och del av Listerby 16:54 nr: 350, Laga kraft 2004-02-12. Detaljplanerna medger bostadsändamål.

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.

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.

Kommunen har haft samråd med LST gällande *Undersökningen av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* och LST delar kommunens bedömning om att genomförandet av Detaljplan för del av Yxnarum21:1 Norra, inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Nationella och regionala miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturresurser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Riksdagens ambition är att alla mål ska vara uppfyllda till år 2020.

Miljömålet God bebyggd miljö som berör aktuellt planförslag definieras följande:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

För att nå miljö kvalitetsmålen har 28 etappmål antagits av regeringen. Dessa syftar till att tydliggöra var insatser behöver göras och anger steg på vägen för att uppfylla miljö målen. Precis som miljö målen ska etappmålen vägleda miljöarbetet på nationell, regional och lokal nivå.

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige fastställde nya lokala miljömål i ett miljöprogram 2017-06-21 KF § 194. Nu gällande styrdokument *Miljöprogram för Ronneby Kommun 2017-2020* anger 15 prioriterade miljömål. Av dessa bidrar denna detaljplan till måloppfyllelse för följande delar av de lokala miljö målen;

- Klimat
- Giftfri miljö
- Hållbar bebyggelseutveckling
- Friskt vatten
- Biologisk mångfald.

Begränsad klimatpåverkan

Genom att ge fysiska förutsättningar av installationer för tillvaratagande av solenergi. God tillgänglighet för att gå och cykla.

Giftfri miljö

Genom krav på lokal dagvattenhantering inom området. Byggnader i Ronneby kommun skall i enlighet med C2C konceptet lämna ett positivt avtryck genom att gynna människor och miljö.

God bebyggd miljö

Befintlig friliggande småhusbebyggelse med relativt stora tomter och tämligen gles bebyggelse.

Ingen övergödning

Genom att alla avlopp inom planområdet avses anslutas till kommunens reningsverk.

Biologisk mångfald

Befintlig lokal vegetation, stenmurar och närhet till betesmarker gynnar den biologiska mångfalden.

Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvalitet och är juridiskt bindande.

Arbetet med miljökvalitetsnormer utgår från kunskapen om vad människan och naturen tål för miljöbelastning utifrån ekonomiska och tekniska förhållanden på platsen. Miljökvalitetsnormerna avser både utsläpp till luften och till vattnet från mer diffusa utsläppskällor som till exempel utsläpp från olika trafikslag. Vad gäller detaljplanen för del av Yxnarum21:1, så är förutsättningarna goda för att miljökvalitetsnormerna skall uppfyllas

Förutsättningar och förändringar**Mark och vegetation**

Området är ett avverkat skogsområde bitvis planterat med björk. Det innebär att viss vegetation kan sparas i området för att både uppnå viss avskildhet inom området och även gynna den biologiska mångfalden. Marken lutar svagt (totalt 1:20) mot betesmark i söder. Norra delen av området gränsar mot en äldre samfällig vägdragnings söder om Yxnarumsvägen. Denna är kantad av stenmurar. Hör behövs ett hål tas upp för gångtrafik till närliggande busshållplatser. På östra och södra sidan kantas planområdet också av stenmurar. I den östra delen behöver ett hål tas upp i stenmuren för anslutning till Bogsprötsvägen. Den södra stenmuren lämnas orörd.



Jordartskarta (SGU). Blå färg: Morän, Orange: Sand-grus, Röd: Berg, Gul: Lera-silt.

Geotekniska förhållanden

Marken består till största delen av sandmorän, förutom en liten del i söder som är sand, enligt SGU:s jordartskarta. Någon geoteknisk undersökning har inte utförts. Ur radonsynpunkt klassas marken inom planområdet som normalriskområde. Geoteknisk undersökning skall göras innan exploatering påbörjas.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända föroreningar.

Risk för skred och höga vattenstånd

Området ligger på en sluttande nivå mellan 7 och 14 meter över havsytan och bedöms inte ligga inom riskzonen för skred och högt vattenstånd. Inga vattendrag finns i närheten.

Klimatanpassning

Klimatförändringar och dess påverkan i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor påverkar den fysiska planeringen. Det är av vikt att förhålla sig till och möta effekterna av ett förändrat klimat. Kommunen har haft samråd med LST gällande *Undersökningen av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* och LST delar kommunens bedömning om att genomförandet av Detaljplan för del av Yxnarum21:1 Norra, inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planförslaget förhåller sig till klimatanpassningen genom:

Högre temperaturer

Grönstruktur behålls genom närheten till betesmarken i söder, naturmark i norr samt delvis öppen dagvattenhantering med beväxt svackdike på naturmark i söder.

Ökad nederbörd

Områdets läge med naturlig avrinning ner mot betesmark med lågpunkter. Detaljplanen reglerar höjdsättning av vägar och byggnader. Gatumark skall ligga minst 300 mm under färdigt golv. Andelen hårdgjorda ytor regleras i detaljplanen. Dagvatten utredning utförs.

Stigande havsnivå och förändrade vattenflöden

Området ligger mellan 7 och 14 meter över havsnivån och inte i närheten av något vattendrag.

Fornlämningar

Det finns inga utpekade fornlämningar i området. Det finns dock rikligt med kända fornlämningar i planområdets närhet. Någon särskild arkeologisk utredning har inte gjorts. Skulle fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med Planområdet är obebyggt. Befintlig omkringliggande bebyggelse med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, KML.

Riksintresse

Området omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt MB 3 kap 9 §. LS har gjort bedömningen att planförslaget inte har någon påverkan på riksintresset.

Området ligger inom riksintresseområdet högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 § miljöbalken (MB). Planområdet ansluter till redan befintlig bebyggelse och Länsstyrelsen har bedömt att utbyggnad enligt planförslaget inte skadar eller påverkar detta riksintresse negativt.

Bebyggelseområde

Planområdet är obebyggt. Befintlig bebyggelse väster om området består av äldre boningshus med enkla ekonomibyggnader av blandad storlek. Öster om området vid Bogsprötsvägen består bebyggelsen av ett relativt nytt småhusområde omfattande ca 10 villor.

Fastigheten sluttar svagt mot betesmarker i söder, vilket ger möjlighet till bra solvärden och naturnära känsla. Områdets storlek och läge gör det naturligt att kopplas ihop med villaområdet på östra sidan. Anslutning med väg, vatten- och avloppsledningar mm görs från Bogsprötsvägen.

Inom planområdet föreslås nya tomter för bostadsbebyggelse. För ny bebyggelse har nockhöjden för tillkommande bebyggelse reglerats till högst 8,5 meter för huvudbyggnad och högst 4 meter för garage och uthus. För att området skall behålla sin karaktär är minsta fastighetsstorlek för villor 1 200 kvm och för radhus 450 kvm. Områdets läge och fastighetsstorlekar gör det lämpligt för så kallade "fribyggartomter". Dvs. fastigheter utan koppling till grupphusområden eller till typhuslösningar, där det inom PBL:s ramar går att bygga efter egna önskemål. Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean

för villor, dock högst BTA 300 kvm och för radhus max 40 % av fastighetsarean dock högst BTA 140 kvm.

Följande planbestämmelser föreslås generellt inom kvartersmark.

Bostäder

Högsta del hårdgjord yta för villor är 40 % av fastighetsarean.

Högsta del hårdgjord yta för radhus är 50 % av fastighetsarean.

Högsta nockhöjd är 8,5 meter.

Högsta takvinkel är 45 grader.

Friliggande huvudbyggnader skall placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns.

Garage/carport med in- och utfart riktad direkt mot gatan får ej placeras närmre fastighetsgränsen mot gata än 6 meter.

Högsta nockhöjd är 4,0 meter.

Byggnadskultur och gestaltning

Bebyggelsen i området gränsande till planområdet har till största del tillkommit under 1800-2000-talet som boningshus med enkel ekonomibyggnad eller permanent bostadsbebyggelse, som villaområdet närmast Listerby.

Offentlig och kommersiell service

Förskolor, grundskola klass 1-6 och bibliotek finns i Listerby. Där finns även bensinstation med jourbutik, pizzeria och lunchrestaurang. Närmsta livsmedelsbutik finns i Johannishus. Småbåtshamn och anordnad badplats finns i Slättanäs sydost om Listerby.

Posttjänster

Den samhällsomfattande posttjänsten innebär bland annat att placering och standarder finns för mottagande av post i samhället. Det är därför viktigt att posten ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. Vid nybyggnation placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området och nya områden kan också medge en rundkörsl för att undvika backande fordon. I flerbostadshus ska man ta emot posten i sin postbox på entréplan i byggnaden.

Planförslaget bidrar till en förbättrad posttjänst genom möjlighet placering av lådsamling vid infarten till området eller vändplatsen.

Tillgänglighet

Marken lutar svagt på hela området (totalt 1:20) vilket ger bra förutsättningarna att tillgodose kraven på tillgänglighet.

Barnperspektiv

Området bedöms ha goda förutsättningar ur barnperspektivet genom sin småskaliga bebyggelse, generösa tomtstorlekar, närhet till natur, bibliotek,

förskola och grundskola inom gång- och cykelavstånd. Gång- och cykelled går genom naturområden och villagator med liten trafik.

Lek och rekreation

De relativt stora fastighetstorlekarna och närheten till andra grönytor som ängsmarken söder om området ger goda möjligheter till lek och rekreation. Inom närområdet finns också goda möjligheter till bad och andra friluftaktiviteter

Gator och trafik

I planområdet finns inga vägar. Anslutning är tänkt att ske från Bogsprötsvägen, öster om området. Ett vägområde med 6 meters bredd anordnas.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats (Regiontrafiken) finns vid Yxnarumsvägen, ca 100 m från planområdets norra gräns.

Parkering

Boende och besöksparkering skall ske inom respektive fastighet eller på gata.

Omgivningsbuller

Vägbullerutredning är framtagen av kommunen och värdena håller sig inom gällande norm.

Vatten och avlopp

Möjlighet att ansluta till kommunalt vatten och spillvatten finns i områdets södra del. Dagvatten inom planområdet tas om hand lokalt inom området enligt dagvattenutredning. Kommunalt dagvattensystem finns inte i närområdet.

El-, tele- och fiberanslutning

Ledningsdragning för kraft och tele/fiber finns i närheten och de nya fastigheterna kan anslutas.

Förutsättningar för solenergi

Området har goda förutsättningar för användning av uppvärmnings lösningar med solenergi eller andra miljövänliga alternativ.

Värme

Fjärrvärme finns inte utbyggt i närhet av området och därför kan inte de nya fastigheterna anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfall

Området kommer att omfattas av Ronneby kommuns fastighetsnära insamlingssystem "fyrfack".

I slutet av lokalgatan kommer en vändzon på 21 x 21 metret anläggas för att renhållningsfordonet inte ska behöva backa.

Organisatoriska frågor**Tidplan**

Planen hanteras enligt standardförfarande och kan antas av Kommunstyrelsen i mars/april 2021.

- Beslut om samråd, juni 2020
- Samråd, juni-augusti 2020
- Beslut om granskning, september 2020
- Granskning, oktober 2020
- Beslut om antagande, mars 2021
- Laga kraft, april 2021

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen blir huvudman för allmän plats.

Fastighetsrättsliga frågor**Fastighetsägare**

Planområdet är privatägt. Ägandeförhållande i berörda grannfastigheter redogörs i upprättad fastighetsförteckning.

Servitut

Området belastas i dagsläget inte av några servitut. Servitut eller ledningsrätt kommer att bli aktuellt för ledningsdragning i u-området. Ledningstyper kommer att vara vatten, spillvatten, el och fiber. Omfattning skall styras i exploateringsavtal tillsammans ansvar för u-området.

Ekonomiska frågor**Planekonomi**

Planen bekostas av fastighetsägaren enligt planavtal upprättat 2018-06-25. Planavgift i samband med bygglov utgår inte för den bebyggelse vilken medges enligt detaljplanen.

Vägar, Va-anläggningar, etc.

Kostnad för vägbyggnation och Va-anläggning etc. fram till tomtgräns åligger exploitören. Dessa anläggningar kommer sedan att övergå till kommunalt huvudmannaskap. Detta skall regleras tillsammans med överlåtande av övrig allmän platsmark med exploateringsavtal.

Fastighetsbildning

Genom detaljplanen skapas nya byggrätter vilket innebär att mellan 9 och 13 stycken nya fastigheter kan bildas genom avstyckning från Yxnarum 21:1. Kostnaden för fastighetsbildning regleras mellan köpare och säljare i köpeavtal. Ansökan och förrättningskostnaderna för fastighetsbildning åligger exploitören.

Tekniska frågor**Vägar, belysning**

De nya tomterna angörs via en ny lokalgata som ansluter från Bogsprötsvägen. Lokalgatan skall förses med belysning. Detta skall regleras med exploateringsavtal.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger i anslutning till kommunens nät och nya fastigheter ska anslutas till det kommunala nätet. Detta skall regleras med exploateringsavtal.

Dagvattenhantering

Dagvatten inom planområdet tas hand om lokalt inom området enligt dagvattenutredningen. Kommunalt dagvattensystem finns inte i närområdet.

Övrigt**Planförfarande**

Planen hanteras enligt standardförfarande med antagande i Miljö- och byggnadsnämnden

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utformats av arkitekt SAR/MSA Mats Lindström och planarkitekt Karin Svensson.



Mats Lindström
Arkitekt SAR/MSA



Peter Robertsson
Stadsarkitekt

