

Antagandehandling

Detaljplan för

Risanäs 7:2

Ronneby kommun

Blekinge län

376

PLANBESKRIVNING

Planhandlingar

Planhandlingarna består av

- Plankarta med bestämmelser
- Genomförandebeskrivning
- Denna beskrivning
- Fastighetsförteckning

Utgångspunkter

Planens syfte

Att fullgöra kommunens i översiktsplanen antagna beslut att planlägga området för en attraktiv bebyggelse. Planläggningen skall ske i enlighet med gällande för ändamålet särskilt upprättade markanvisningsavtal mellan Ronneby kommun och LB Hus AB som exploatör. Enligt detta bör området bebyggas med friliggande villabebyggelse, grupphus, radhus mm av differentierad karaktär och utseende kopplat till en helhet som ansluter till den befintliga bebyggelsekaraktär och tradition som råder i omgivningarna till exploateringsområdet och enlighet med kommunens intentioner i översiktsplanen. Avsikten är att skapa ett varierat utbud av boende med stor flexibilitet anpassat till vid genomförande- och försäljningstidpunkt rådande marknadsförutsättningar och efterfrågan. Vid detaljplaneringen skall beaktas, slutkonsumentens önskemål om individuella variationer.

Detaljplanen skall göra underlag för ett exploateringsavtal mellan Ronneby kommun och LB-Hus AB.

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 d v s 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.

Avvägning mot MB Planområdet ligger inom kustzonen för vilken gäller bestämmelser i 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 allmänna intressen.

Plandata Planområdet är beläget ca 4 km söder om stadskärnan i direkt anslutning till friluftsområden i norr och väster om planområdet. Avstånd till kustvattenområden Bussevikens är ca 250 meter. Planområdets areal är ca 3 hektar. Marken ägs av Ronneby kommun.

Tidigare ställningstaganden

Tidigare beslut Av kommunalfullmäktige år 2000 antagna översiktsplanen för Droppemåla – Risanäs 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. Området är inte tidigare planlagt.

Angränsande områden är i översiktsplanen utlagda som friluftsområden. I öster ca 50 meter från planområdet ligger bostadsområdet med detaljplan, fastställd 720128 resp. 000210 (regeringsbeslut)

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

Inom området finns stenmurar vid områdets södra och norra del. Den södra har ett läge som berör områdets angöring från Risanäsvägen. Här måste ett mindre ingrepp göras i muren för att ge möjlighet till en god trafikföring. I övrigt berörs inte stenmurar av exploateringen.

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

Förutsättningar och förändringar

Natur – Topografi Planområdet består av varierad terräng. Höjdvariationerna i syd - nordlig riktning sträcker sig från ca 14 meter ö h vid

Risanäsvägen till ca 19 meter ö h i områdets norra del. I områdets nordvästra del reser sig en höjd ytterligare till ca 22 meter ö h. Utgångspunkten för planläggningen är att så långt som möjligt följa topografin för att undvika nämnvärda uppfyllnader eller schaktningar vid byggandet av gator och ledningar. Bebyggelsen skall anpassas till befintlig marknivå.

Mark och vegetation

Marken är skogsmark på morängrund. Det förekommer stora stenblock på vissa ställen. Vegetationen är typisk för terrängen och består i huvudsak av gles blandskog. Tre stycken värdefulla idegranar inom framtida tomtmark skyddas med en särskild planbestämmelse ”träd får inte fällas”.

Fornlämningar

Planområdet är fritt från registrerade fornlämningar enligt en särskild kulturlandskapsutredning, presenterad av 1:e antikvarien vid Blekinge museum, som ingår i planmaterialet för översiktsplanen Droppemåla – Risanäs. Inom området finns stenmurar av ca 150 meters längd. Utgångspunkten för planarbetet är att stenmurar skall bevaras genom att de flyttas och följer lokalgatan, ca 20 meter i norr och 5-10 meter i söder. En arkeologisk utredning av området har skett och föranleder ingen ytterligare åtgärd.

Radon

Enligt tillgängligt kartunderlag ligger planområdet inom sk lågriskområde för radon. Kommunen kräver idag generellt att radonhalt skall mätas i samband med bygglov för nybyggnad av bostäder.

Bostadsbebyggelse

Utgångspunkten för områdets bebyggelse med bostäder har redan i översiktsplanen varit att dessa skall läggas på ställen som erbjuder speciella kvalitéer, bland annat på mark som erbjuder utsikt över havet. Huvuddelen av planområdet ligger på en nivå av ca 16 meter över havet d v s ungefär 10 meter över befintlig bebyggelse längs Busseviken.

Bebyggelsen har formats längs en bostadsgata med en bredd av 6 meter. Gatan är formad att följa terrängen och mjukt runda den inre höjdformationen.

Måttliga byggnadsvolymer är en viktig förutsättning i planen som säkras genom att begränsa tillåten byggnadsarea oberoende tomtstorlek.

För att åstadkomma en varierad bebyggelse medger höjden för bebyggelsen tvåvåningshus.

Planbestämmelserna är sparsamma för att inte hindra alternativa bebyggelseformer eller varierad byggnadsutformning.

För att säkerställa kravet enligt kommunens översiktsplan att bebyggelsen ansluter till den befintliga bebyggelsekaraktär och tradition införs en bestämmelse om att inte tillåta valmade tak.

Gator, vägar	Tillfart till området sker från Risanäsvägen i söder. Siktproblemet löses genom att berget sprängs cirka 100 meter öster om anslutningen till Risanäsvägen. Bostadsgatan utformas med en bredd av 6 meter, utan gångbana.
Parkmark – skogen	Bebyggelseområdet är i sin helhet inbäddat i skog, som är en del av det stora sammanhängande friluftsområdet.
Boendeservice	Inom bebyggelsegruppen Ronneby hamn, Ekenäs och Droppemåla finns idag inte någon skola, barnstuga eller dagligvaruaffär. Genomförandet av planen ger knappast underlag för byggande av ny skola eller barnstuga.
Kollektivtrafik	Stadens bussar nås närmast vid Droppemålavägen, där det även finns gång- och cykelbana mot centrum. Förbindelse med gång- och cykelbana kommer att utbyggas i en nära framtid.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp	Vatten och avloppsledningar läggs under gatunätet och ansluts till kommunens system ca 120 meter söder om planområdet. Dagvattnet omhändertages lokalt via diken på gatans östra och sydöstra sida och leds ut mot naturområdet i väster.
El	Elförsörjning sker från kommunens system.
Tele	Ett nät av teleledningar utläggs i samband med byggandet av bostadsgatan.
Uppvärmning	I planen förordas uppvärmning med vattenburet enskilt system.
Konsekvenser	Exploateringen av planområdet enligt föreliggande förslag innebär inga stora konsekvenser för kommunen. Kommunen får ytterligare ett välbeläget bebyggelseområde som ökar tillgången av attraktiva villatomter nära kusten, utan nämnvärda nya infrastrukturkostnader. Områdets läge gör att bostäderna kan fungera både som fasta- och sommarbostäder. Området tillför 13 nya bostäder, om området exploateras med villabebyggelse.
Miljönormer	Erforderliga mätningar av luftens kvalitet har utförts av kommunen. De angivna högsta och lägsta godtagbara miljökvalitetsvärdena kommer inte att över- eller underskridas 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 svara för och bekostar planarbete och utbyggnad av tekniska anläggningar. Därefter överlämnas dessa till kommunen som blir huvudman för dessa anläggningar.
Exploateringsavtal	Planens genomförande och kostnader skall grundas på ett särskilt exploateringsavtal. Planen blir grund för sådant avtal.
Genomförandetid	Planens genomförandetid är femton år från den dag planen vinner laga kraft.
Fastighetsplan	Särskild fastighetsplan erfordras inte och skall ej upprättas.
Medverkan	För samordning, för insatserna och projektet har bildats en styrgrupp med två representanter för vardera kommunen och exploatören under ledning av en projektledare, Lars-Olof Rubin, LB-Hus AB, utsedd av exploatören. Planarbetet genomförs på uppdrag av exploatören av Villa Arkitektur AB genom Jan-Christer Ahlbäck. För den formella planhanteringen i kommunen svarar samhällsbyggnadskontoret genom Mikael Jarbrink, Liselotte Lundgren och David Gillanders.

Sölvesborg **2004-06-14**
Jan-Christer Ahlbäck

Antagandehandling

376

**Detaljplan för
Risanäs 7:2
Ronneby kommun
Blekinge län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Organisatoriska frågor

Tidplan	Planens genomförande är beroende av efterfrågan av enbostadshus på egna tomter inom kommunen. Då det gäller kustnära bebyggelse som planeras kan förutsättas en relativt hög efterfrågan från både dagens kommuninnevånare som nyinflyttade till Ronneby kommun. För planarbetet bedrivande har en särskild projekttidplan upprättats. Samrådsförfarandet, enligt denna, är genomfört vid utgången av 2002. Utställning sker under våren 2003, antagande under 2004. Byggande av gator, ledningar och andra tekniska anordningar färdigställs av exploatören i den takt som byggande av hus och försäljning av fastighet kräver.
Genomförandetid	Planens genomförandetid är femton år 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, LB-Hus AB.
Huvudmannaskap	kommunen är huvudman för allmänna platser med undantag för ev tomrör för tele-, TV och bredbandskablar. För dessa ansvarar en särskild förening som bildas för ändamålet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning	Inga särskilda åtgärder behöver vidtas, utan fastighetsbildning kan ske på begäran av exploatören efter det att planen vunnit laga kraft Gemensamhetsanläggning för data- och telekommunikation samt TV-mottagning kan bildas..
Fastighetsplan	Särskild fastighetsplan erfordras inte och skall ej upprättas.

Ekonomiska frågor

Planeekonomi	Alla med planens genomförande hörande kostnader inklusive intrångsersättning regleras genom ett särskilt exploateringsavtal som antas av kommunfullmäktige vid sidan av planens antagande. Kommunen skall vara huvudman för planen.
Inlösen, ersättning	Planen förutsätter ingen inlösen av mark, ej heller sker någon form av intrång på annan fastighet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar	Inom kommunen pågår visst utvecklingsarbete om lokalt omhändertagande av dagvatten. Planförslaget förutsätter att förordade lösning på detta kan genomföras vid byggande av gator och ledningar inom rimliga ekonomiska totalramar.
Medverkan	Denna genomförande beskrivning har sammanställts av Villa Arkitektur AB. Medverkande är LB-Hus AB

Sölvesborg 2004-06-14

Jan-Christer Ahlbäck