

PLANBESKRIVNING



**FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR SLÄTTANÄS DEL AV
FASTIGHETERNA LISTERBY 7:2, 7:3 m.fl.
RONNEBY KOMMUN, BLEKINGE LÄN.**

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR SLÄTTANÄS, DEL AV FASTIGHETERNA LISTERBY 7:2, 7:3 m.fl. RONNEBY KOMMUN, BLEKINGE LÄN.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till detaljplaneförslaget har följande handlingar upprättats: fastighetsförteckning, plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning samt samrådsredogörelse.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa två nya tomter och att utöka två befintliga tomter samt att uppdatera planen.



PLANDATA

Lägesbestämning	Planområdet ligger ca 1 km söder om Listerby centrum. Området avgränsas av Östersjön i sydöst, Slättanäs nybyggda villaområde i norr och av skog i sydväst.
Areal	Planområdets areal är ca 12,5 ha (inräknat vattenområde).
Markägoförhållanden	Kommunen äger 0,6 ha av marken, men avser att sälja 0,2 ha för bebyggelse. Resterande mark och fastigheter är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**Översiktsplan**

För Ronneby kommun gäller en översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 25 mars, 1991. I den nya översiktsplanen, som antas av kommunfullmäktige hösten 2006, sätter kommunen upp målet: "Nya kustnära bostäder för att öka underlaget så att befintlig service kan bibehållas. Kommunen är positiv till kompletteringsbebyggelse både i och utanför samhället".

Detaljplaner

Det aktuella området ingår i detaljplan för Slättanäs del av fastigheterna 7:2, 7:3 m.fl. (nr 164) fastställd 7 oktober 1982. Enligt planen ska marken i planområdet användas för bostäder, park och småbåtshamn.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Mark och vegetation**

Planområdets norra del har inga större höjdskillnader. Vegetationen består främst av björk som står glest i vildvuxet gräs.



Bild 1 Ek

Längst med den asfalterade Slättanäsvägen står några fina ekar som karakteriserar området. Dessa är värda att bevara.



Bild 2 Småbåtshamn, uppställningsplats.

Småbåtshamnen består mestadels av asfalterade och grusade ytor där båtar ställs upp under vintern. Under sommarhalvåret skall området hållas fritt från båtuppställning och kunna användas som parkering. Runt om de hårdgjorda ytorna finns gräsmattor och något enstaka träd. Ett område betecknat pl i planen skall anordnas som planterat skyddsområde.



Bild 3 Äng och hage

Söder om Slättanäsvägen finns en äng och beteshage, vilket öppnar upp landskapet mot skärgården. Området omfattas av strandskyddsbestämmelser.

Den sydvästra delen av området består av en tätare växtlighet. Norr om vägen finns en tät granplantering som mynnar ut i blandskog och glesare partier med björk.

	Söder om vägen är skogen inte lika tät och består av blandskog med en tätare markvegetationen.
Geotekniska förhållanden	Någon geoteknisk undersökning finns inte för det aktuella området. Eventuell geoundersökning bekostas av resp. markägare.
Fornlämningar	Inga kända fall av fornlämningar men det finns enligt Blekinge Museum en oklar fornlämningssituation och med hänsyn till områdets topografi kan en arkeologisk utredning erfordras. Kontakt skall tas med Blekinge Museum före markingrepp.
Strandskydd	Gällande strandskyddsområde berörs inte av exploateringen.
Riksintressen	Området ingår i riksintresse för friluftslivet och naturvården enligt 3 kap 6 § MB och riksintresse för yrkesfisket enligt 3 kap 5 § MB. Dessa bedöms inte påverkas negativt genom planförslaget.
MKB	Föreslagen plan innebär ringa miljöpåverkan. Med hänvisning till PBL § 5:18 gör kommunen bedömningen att någon särskild miljökonsekvensbeskrivning ej behöver upprättas.
Arbetsplatser	Listerby är en tätort med få egna arbetstillfällen men som ligger inom pendlingsavstånd till de större arbetsmarknaderna i Ronneby och Karlskrona.
Kommersiell service	Service som bank och post finns och sköts av dagligvaruaffären. En bensinmack med jourbutik samt en större möbelaffär finns också.
Offentlig service	Distriktssköterskemottagning, hemtjänst, post, kyrka, pastorsexpedition, idrottsplats, bibliotek, förskole- och fritidsverksamhet samt skola F-6 finns på orten. De äldre eleverna skjutsas till högstadieskola i Kallinge.
Tillgänglighet	Orten ligger intill E22:an och har bra kollektiva kommunikationer med både Ronneby och Karlskrona.
Gator och trafik	Genom planområdet går Slättanäsvägen, som försörjer bostäder och hamn. Under sommarhalvåret är det många som använder vägen för att ta sig till den badplats som ligger sydväst om området. Planen ger möjlighet att anlägga en vändplats söder om Yxnarum 7:16. Den samfällighetsväg som tidigare gick utanför fastighet Listerby 6:5 föreslås omvandlas till bostadsmark för fastigheten, eftersom vägen inte längre används. Dock utan byggrätt.

BEBYGGELSE

Befintliga byggnader

Området angränsar delvis till ett nybyggt villaområde och består av en småbåtshamn med uppställningsplats och servicebyggnader samt 18 bostads- och fritidshus.



Bild 4 Småbåtshamnen

Området har två bostadsområden. Det norra området ligger krökt kring bygatan och består på ena sidan av vägen av låga röda trähus med vita knutar. En ny större fastighet i 1½ plan har nyligen uppförts inom området. På andra sidan vägen finns en större fastighet med vit träpanel. I norra området föreslås en ny fastighet samt att tre fastigheter utökas i storlek varav två med utökad byggrätt.



Bild 5 Norra området

Som en port mellan de båda områdena ligger fastigheten Listerby 7:10. Slättanäsvägen passerar idag genom fastigheten vilken har en äldre förrådsbyggnad på västra sidan och bostadshus på östra sidan. Vägen kan så småningom behöva breddas vilket innebär att förrådsbyggnaden behöver rivas eller flyttas.



Bild 6 Förråd

Det andra bostadsområdet i söder är mer inbäddat i skogen och består av en blandad bebyggelse, både till utseende samt storlek på husen. I södra området föreslås en ny fastighet samt att del av prickmark på fastigheten 7:11 tas bort.



Bild 7 Södra området

Planerad bebyggelse

Planförslaget redovisar två nya tomter för fristående bostadshus. Föreslagna tomtstorlekar är 1200 – 1800 m². Tomterna tar i anspråk mark som idag är skog.

Största sammanlagda byggnadsyta för bostadshus föreslås till 30 % av tomtens yta, dock högst 200 m².

	Våningsantalet är en våning. Den totala byggnadshöjden är 6 meter. (dvs. höjden upp till taknocken från grunden). Huvudbyggnader skall placeras minst 2 meter från tomtgräns, samt garage och uthus 1 meter från tomtgräns och 5 meter från väg.
Teknisk försörjning	Ronneby Miljöteknik AB ansvarar för vatten och avlopp inom delar av planområdet. Kommunala vatten- och avloppsledningar finns i Slättanäsvägen norrifrån fram till fastighet 7:10. Möjlighet finns för angränsande fastigheter att koppla på denna ledning. Fastigheterna 7:13 - 7:17 har kommunalt sommarvatten. Övriga fastigheter inom området har egen brunn. E.ON ansvarar för eldistribution inom planområdet. Uppvärmning sker med individuella eller gemensamma lösningar.
Administrativa frågor	Planens genomförandetid är femton år efter det datum planen har vunnit laga kraft.
UPPHÄVANDE	Gällande detaljplan anger ett antal områden som har beteckningen parkmark. Frågan om huvudmannaskap var inte aktuell då planen var en byggnadsplan enligt dåvarande lagstiftning. Kommunal huvudmannaskap innebär i dagens lagstiftning att kommunen har en skyldighet att lösa in allmän plats om markägaren så begär det. Marken skyddas av strandskyddsbestämmelserna idag och kommunen har ingen anledning att köpa in marken. Dessa områden skall därför upphävas.
MEDVERKANDE	Planförslaget har utarbetats av David Gillanders, stadsarkitekt, Ronneby kommun.
Ronneby 2006-12-11	
David Gillanders Stadsarkitekt	



Detaljplan för Slättanäs, del av Listerby 7:2, 7:3 m.fl. Ronneby kommun Blekinge län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Planen beräknas antas av kommunfullmäktige februari 2007.
Genomförandetid	Genomförandetiden är femton år efter det datum planen har vunnit laga kraft.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighets- bildning, gemen- samhetsanlägg- ning, m.m.	Kvartersmarken för de nya bostäderna avstyckas i huvudsak enligt detaljplanen. Ansvaret för fastighetsbildning åvilar fastighetsägarna. Detaljplanen ger förutsättningar för 6:5 att lösa in den mark som ligger mellan fastigheten och vägen som idag tillhör dels samfällighet Listerby s:7 och dels ett antal andra fastigheter. Fastighet 7:10, 7:11, och 7:9 har rätt att använda väg på 7:3 resp 7:2 för att angöra med bil till tomtmark. Parkering ska ske på tomtmark. Om kommunen utnyttjar sin rätt att köpa in vägmark skall olika servitut som belastar vägen upphävas. Båtsällskapets förfrågan om utökning av mark för hamnverksamhet kan tillgodoses inom kommunal-ägd mark och regleras i särskilt nyttjanderättsavtal som upprättas mellan båtsällskapet och kommunen.
---	---

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar	Fastighetsägaren svarar för att erforderliga geotekniska utredningar blir utförda och att grundläggning, dränering o dyl. blir utfört på ett betryggande sätt.
---------------------------------	--

Fornlämningar	Under mark dolda fornlämningar kan förekomma inom området. Varje nybebyggelse skall föregås av kontakt med Blekinge Museum som avgör om en arkeologisk utredning måste upprättas.
----------------------	---

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal	Fördelning av kostnaderna för framtagandet av detaljplanen avgörs enligt särskilt avtal som upprättats mellan kommunen och ett antal fastighetsägare.
Flyttkostnader	Vid en eventuell flytt av E.ONs och TeliaSoneras ledningar/stolplinjer ska detta bekostas av exploatören.
Kommunala kostnader	Planen innehåller väg och naturmark som kommunen har möjlighet att köpa in.

ÖVRIGA FRÅGOR

Miljöbedömning	Planförslaget bedöms ej innebära att särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.
Medverkande tjänstemän	Planförslaget har utformats av stadsarkitekt David Gillanders, Ronneby kommun.

2006-11-07

David Gillanders
Stadsarkitekt