

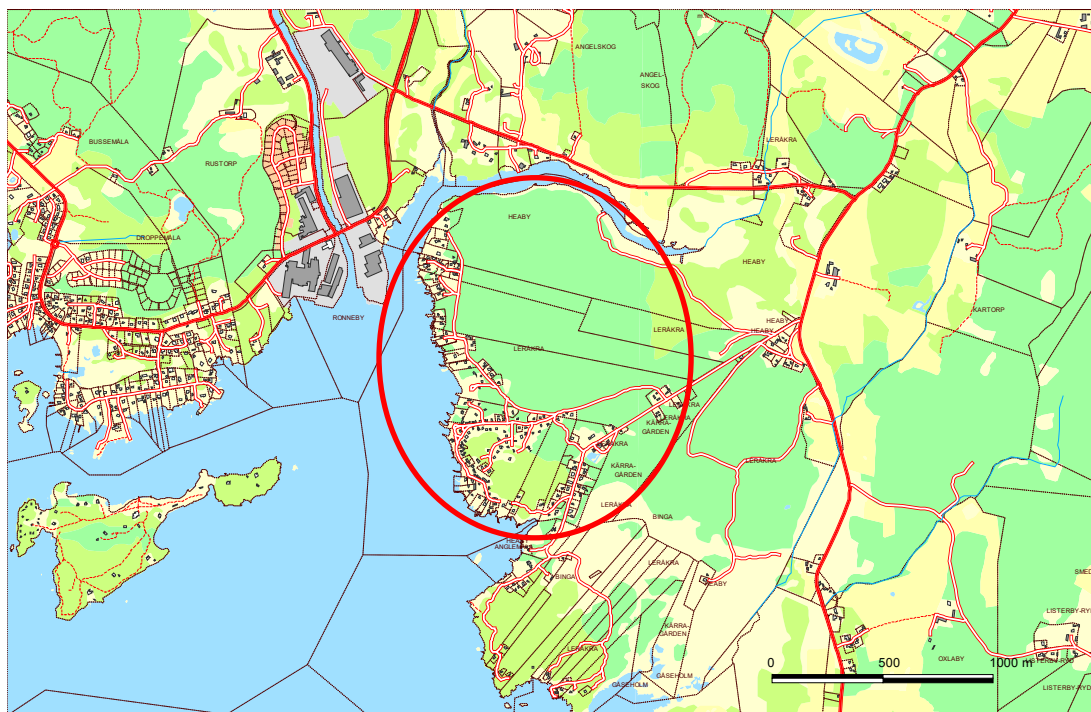
Ändring av detaljplan för Aspanområdet
Del av fastigheterna Leråkra 2:4, 2:5, 2:21 och 3:3 m fl.
Ronneby kommun Blekinge län

Läsanvisning

Kursiv text – förslag på ändringar.

Svart text – befintlig text från gällande planbeskrivning.

~~Överstruken text – text från gällande planbeskrivning som föreslås tas bort.~~



Översiktskarta

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget består av plankarta, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, miljöbedömning och fastighetsförteckning.

~~Detaljplanen hanteras enligt reglerna för normalt planförfarande.~~
Detaljplanen hanteras med ett standardförfarande.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att reda ut de orättvisor som finns vad det gäller exploateringsgraden för permanentbostäder och fritidsbostäder inom Aspanområdet och att möjliggöra byggande

av nya bostadshus på fastigheterna Leråkra 2:4, 2:5, 2:21 och 3:3 m fl. Ändringen av bestämmelserna kommer att ge kommunen möjlighet att bevilja förändringar för hela den bebyggda delen av Aspan. Det innebär t ex att sommarhus kan permanentas till åretrunt bostäder. Detaljplanen kommer helt att ersätta områdesbestämmelserna för Aspanområdet.

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

PLANDATA**Läge**

Planområdet är beläget ca 15 km syd-ost om Ronneby centrum i kustbandet. Området avgränsas i norr av Angelskogsvägen, i syd/väst av havet och i öster av naturmark.

Areal

Området uppgår till ca 40 ha.

**Markägo-
förhållande**

Marken är i privat ägo förutom Leråkra 3:30 (Solviksområdet) som är 4 ha och ägs av Ronneby kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**Översiktsplan**

~~Ronneby kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 30 november 2006.~~

~~Aspanområdet är ett av områdena i kustbygden som pekas ut i översiktsplanen som en del av ett utvecklingsområde för att skapa attraktivt boende. I den fördjupade översiktsplan för Angelskog anser man att även de bebyggda delarna på halvöns södra del bör prövas genom detaljplanläggning.~~

Aktuellt planområde omfattas av gällande översiktsplan Ronneby 2035 under område Ronneby tätort. Aspan är utpekad som område för framtida tätortsutveckling och för platsen anger översiktsplanen följande: "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."

Med hänsyn till vad översiktsplanen anger för området är ändringen högst aktuell för att området ska kunna fortsätta utvecklas i den riktning som kommunen angett i översiktsplanen.

**Områdes-
bestämmelser**

För planområdet gäller områdesbestämmelser (153) för Aspan i Ronneby Kommun, antagen av kommunfullmäktige den 28 september 1992. Bestämmelserna är uppdelade i två områden, ett A och ett B-område. Områdesbestämmelserna styr framför allt exploateringsgraden.

Detaljplan

För planområdet gäller idag detaljplan 401 för Aspanområdet antagen 2011 och laga kraft-vunnen 2013-02-18. Planens syfte är att reda ut de orättvisor som finns vad gäller exploateringsgraden för permanentbostäder och fritidsbostäder inom Aspanområdet och att möjliggöra byggande av nya bostadshus på fastigheterna Leråkra 2:4, 2:5, 2:21 och 3:3 m.fl. FRM- akt är 1081-P13/5.

**Miljökonsekvens-
beskrivning**

Eftersom området till största del redan är utbyggt och ny bebyggelse kommer att ske i anslutning till befintlig bebyggelse innebär föreslagen plan ringa miljöpåverkan. Med hänvisning till PBL § 5:18 gör kommunen bedömningen att någon särskild miljökonsekvensbeskrivning ej behöver upprättas.

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.'

En 'Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning' har genomförts.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**Natur****Mark och vegetation**

Marken består dels av uppvuxen blandskog och dels öppna ytor. I de inre delarna är marken delvis kuperad. Området utgörs av övervägande del ianspråktagen mark med bebyggda villatomter och ett mindre fritidsområde som används för bad och husvagnsuppställning.

Geoteknik

Någon geoteknisk undersökning finns inte för det aktuella området. En geoteknisk undersökning behöver göras på några ställen där nya tomter kommer att bildas.

Radon

Stora delar av planområdet har förhöjda radonhalter. Kommunen kräver idag generellt att radonhalt skall mätas i samband med bygglov för nybyggnad av bostäder. Bebyggelse skall uppföras så att radonhaltens årsmedelvärde ej överskrider 200Bq/m³ och gammastrålningsnivån ej överstiger 0,5µSv/h i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

**Grundläggning,
uppfyllnad av mark och**

Med hänvisning till Länsstyrelsen i Blekinge och Skånes publicerade inventering av förväntade havsnivåhöjning måste

risk för höga vattenstånd

särskild hänsyn tas till dels var man bygger och dels till hur man grundlägger kommande bebyggelse. Det räcker att grundvatten eller översvämningsvatten tränger igenom grundläggningens dränerande och kapillärbrytande skikt vid ett enskilt tillfälle för att en byggnad ska fuktskadas.

Det finns också typer av *grundläggning som är anpassad för att tåla översvämning*. Ett sätt är grundläggning med en vattentät konstruktion. Ett annat är att flytta upp boendeytan till andra plan och nyttja bottenplanet till ytor som tål att översvämmas, t.ex. garage. Båda varianterna är dyra lösningar som endast brukar användas vid större byggprojekt och sällan vid villabebyggelse. Ett enklare sätt kan vara att höja upp byggnaderna ovanför marken på plintar.

Bebyggelse som t ex gårdshus skall ha en sådan grundläggning att byggnaden vid ev. framtida behov kan höjas. T ex genom grundläggning på plintar.

Att hantera problemen med översvämning och högt grundvatten genom en högre grundläggnings- eller golvnivå kan innebära att andra problem uppstår. För vissa finkorniga jordarter finns det risk för marksättningar och stabilitetsproblem. Stora utfyllnader kan vara förfulande och kan medföra tillgänglighetsproblem till byggnaden. Det kan också uppstå omfattande problem om ny bebyggelse tar höjd för de framtida förutsättningarna i ett område där t.ex. VA-ledningar och vägar inte är anpassade för detta. Eftersom riskerna i samband med en höjd havsyttnivå är en fråga som nyligen uppmärksammas kan man vänta sig en utveckling av nya lösningar för att hantera problemen med grundläggning i utsatta områden.

Planen medger inte större markändringar än ± 0.5 meter. Detta kan undantas vid utfyllnad av mark för grundläggning av huvudbyggnad. Dock får utfyllnad inte vara mer än vad som krävs för grundkonstruktion och max 3 meter ut från grund. Ev uppfyllnad av mark skall ansluta till omgivande mark med släntning till befintlig marknivå.

Om andra särskilda behov framkommer för annan ändring av marknivåer, exempelvis höjning av väg kan undantag medges. Det kan också framkomma andra förutsättningar som gör att planbestämmelsen om uppfyllnad behöver tolkas flexibelt.

Sammanfattningsvis innebär risken för översvämning att nybebyggelse skall grundläggas så att underkant bottenplatta är minst 2,2 meter över medelvattennivån. Undantag kan göras för

exempelvis mindre byggnader som lätt kan flyttas. Ny kunskap kan innebära att dessa rekommendationer kan ändras.

Bebyggelseområden Bebyggelse

Bebyggelsen i området är varierande och består i dag av ca 55 st åretrunt bostäder och ca 75 st sommarbostäder. Många av husen är tillbyggda i omgångar.

Längs med kusten är bebyggelsen relativt tät och tål endast en försiktig exploatering. För att bevara så mycket som möjligt av kontakten med havet begränsas möjligheten till avstyckning från de större tomterna ut med stranden. Planförslaget redovisar ca 60 nya tomter fördelat på tre områden och en viss förtätning av område A, Leråkra 2:21.

Följande planbestämmelser föreslås generellt inom kvartersmark (område B).

- Natur
- Bostäder
- Prickmark Marken får inte bebyggas.
- 1500 Minsta tomtstorlek
- Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean är 25% dock högst 250m².
- Högsta nockhöjd är 7.5 meter.
- Fril Endast friliggande hus.
- Endast källarlösa hus
- Markens höjd får inte ändras ±0.5 meter.
- Ny bebyggelse skall med form, färg och materialval anpassas till befintlig bebyggelse i den närmaste omgivningen.
- Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande.
- Raster som visar mark under 3 meter över havsytan där grundläggning skall ske med hänsyn till översvämningsrisk.
- För fastigheten Leråkra 9:15 gäller övergångsbestämmelse som innebär att befintlig komplement-byggnad undantas från högsta exploateringsgrad pga. att den är större än vad exploateringsgraden tillåter och huvudbyggnaden är liten. Fastigheten är så stor att en tillbyggnad av huvudbyggnaden inte är störande. Bestämmelsen upphör att gälla om fastigheten styckas av, alternativt komplementbyggnad rivs.
-

Följande planbestämmelser föreslås inom kvartersmark för Leråkra 2:21 (område A).

- Bostäder
- Natur

- Prickmark- Marken får inte bebyggas.
- 750 Minsta tomtstorlek
- Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean är 20% dock högst 150m².
- Största byggnadsarea är 110m².
- Högsta nockhöjd är 6.5 meter.
- Högsta byggnadshöjd är 3.9 meter.
- Endast sadeltak
- Minsta respektive största takvinkel 20-35 grader.
- Takkupa ska placeras minst 0.7 m innanför vägglivet och inte ha en sammanlagd bredd på mer än 2.5 m.
- Fril Endast friliggande hus.
- Endast källarlösa hus.
- Markens höjd får inte ändras ±0.5 meter.
-
- Ny bebyggelse skall med form, färg och materialval anpassas till befintlig bebyggelse i den närmaste omgivningen.
- Byggnad skall uppföras i radonsäkert utförande.
- Raster som visar mark under 3 meter över havsytan där grundläggning skall ske med hänsyn till översvämningsrisk.

Inom Leråkra 2:21 (område A) ger planförslaget möjlighet till 13 nya fastigheter samlade utmed en förlängning av Sommarvägen och i viss mån förtätning av befintlig bebyggelse. Var den nya bebyggelsen ska placeras visas på illustrationen på plankartan.

För båda områdena gäller att ny bebyggelse skall med form, färg och material anpassas till närmast befintlig bebyggelse och till landskapsbilden. All bebyggelse uppförs som fristående hus.

Anledningen till skillnaderna i ovanstående bestämmelser är att småhuskaraktären inom A-området skall bevaras så mycket som möjligt samtidigt som det ges möjlighet att bygga till för att kunna bo där permanent. Då det inom B-området redan i dag finns ett flertal hus med relativt stor byggarea kan en större bebyggelse tillåtas där. För att de nya områdena inte ska upplevas som täta och stadsmässiga föreslås en minsta tomtstorlek på 1500 meter.

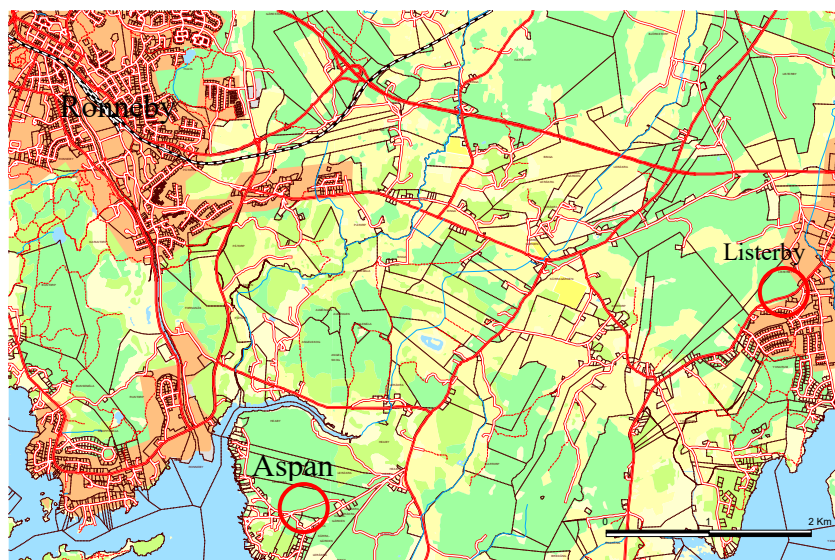
Exempel på olika utförande på bebyggelsen inom Aspanområdet.



Vissa befintliga fastigheter inom planområdet har varit undantagna från områdesbestämmelserna vilket innebär att de inte har haft något given byggrätt. När området detaljplanläggs kommer även dessa att få bestämmelser vad det gäller största byggyta mm.

Offentlig service

Från hösten 2009 las Kuggebodaskolan i malpåse och eleverna i grundskolan och fritids flyttas till Listerbyskolan ca 7 km från Aspan. Förskola kommer att finnas i Kuggeboda ca 7 km från Aspan. Det har också sagts att skolan kan komma att öppnas igen om elevantalet ökar i området! Övrig service finns i tätorten Ronneby ca 8 km bort.



Bebyggelsekultur och gestaltning

Särskilda bestämmelser för minsta tomtstorlek för de strandnära tomtarna införs för att bevara de öppningar och den luftighet som finns utmed strandkanten.

Friytor Lek och rekreation

Området är beläget i naturmiljö och närheten till havet erbjuder rikliga möjligheter till lek och rekreation. Solviksområdet ägs av kommunen och används som badplats och uppställning av husvagnar. Inom området finns också några mindre stugor som arrenderas ut. Med ca 60 nya tomter på Aspan finns det anledning att se över dagens användning av Solviksområdet. Området är ca 4 ha och används i dagsläget som uppställningsplats för husvagnar och badplats. Med anledning av att de nya tomtarna inte har strandläge föreslås området göras till badplats för hela Aspan på sikt.

Naturmiljö

Inom delar av planområdet gäller strandskydd enligt 7 kap 13 och 14 §§ miljöbalken (se bilagd plankarta med

strandskyddsområdet markerat). Inom A-området som till stor del ligger inom strandskyddet föreslås en del ny bebyggelse medan det inom B-området inte föreslås någon ny bebyggelse inom strandskydds-bestämmelserna. Heaby 4:4 föreslås utökas för att säkra en flyttning i framtiden med hänsyn till översvämningsrisken.

De föreslagna områdena för ny bebyggelse är belägna med ett tio meter brett naturområde mot den befintliga bebyggelsen. Sankmarken norr om Sandviksvägen behålls orört

**Gator och trafik
Vägar**

De tre största vägar inom området är Sandviksvägen, Aspanvägen och Norra Nabbenvägen. Vägarerna sköts av Aspans väg-samfällighet förutom vägarerna inom Leråkra 2:21 som sköts av markägarna och föreslås skötas på samma sätt i fortsättningen. Planen ger utrymme för breddning av de befintliga vägarerna. Inom de nya områdena kommer utbyggnad att bekostas av exploatörerna, vilket kommer att regleras i ett separat exploateringsavtal. Utfarterna från de tillkommande områdena samlas ihop till ett fåtal utfarter på de befintliga vägarerna. Sandviksvägen kommer att få en ny sträckning nordöst om befintliga fastigheter utmed Aspanvägen. Utbyggnaden bekostas av Trafikverket tillsammans med Ronneby kommun. Korsningen Sandviksvägen/Aspanvägen byggs om till en liten cirkulationsplats. I och med detta uppnås en bättre trafiksäkerhet än tidigare. De nyplanerade områden påverkar trafiksituationen marginellt vad det gäller buller och trafikmängd. Placeringen av de nya anslutningarna av de nya vägarerna gör att trafiken inte belastar de befintliga vägarerna mer än korta sträckor.

TEKNISK FÖRSÖRJNING**Vatten och avlopp**

Föreslagna planområden ligger utanför kommunens va-verksamhetsområde varvid exploatören bekostar all ny va-utbyggnad. VA kan anslutas till Ronneby Miljötekniks befintliga ledningsnät. Ritningar skall upprättas av exploatören och skall godkännas av Ronneby Miljöteknik innan schaktning påbörjas.

Dagvattenhantering

Dagvatten skall ges möjligheter att omhändertas lokalt i planområdet.

För att säkerställa husen och minimera ev skador pga dagvatten skall marken luta 1:10 de tre första meterna från fasaden. Detta för att säkerställa god avrinningen från huset samt att dagvatten från gatan inte skall påverka huset.

El

Föreslagna planområden ligger innanför Ronneby Miljötekniks distributionsområde. Ny el skall säkras med ledningsrätt.

Värme

Uppvärmningen sker med individuella lösningar, dock inte med direktverkande el (se BVF 1994:1215 §10).

Avfall

Kommunal avfallshantering finns för befintliga fastigheter och nya fastigheter föreslås ansluta till densamma.

**Fastighetsrättsliga
åtgärder**

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta tomtstorlek i m² ändrad.

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta tomtstorlek i m² ändrad från 1500m² till 2000m²

- Heaby 2:15
- Heaby 2:7
- Heaby 4:1
- Heaby 4:8
- Heaby 2:6

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta tomtstorlek i m² ändrad från 1500m² till 500m²

- Leråkra 1:24
- Leråkra 1:23
- Leråkra 1:22
- Leråkra 1:21
- Leråkra 1:11
- Leråkra 1:7
- Leråkra 1:25
- Leråkra 1:26
- Leråkra 1:33
- Leråkra 1:16
- Leråkra 1:27
- Leråkra 1:28
- Leråkra 3:38

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta tomtstorlek i m² ändrad från 1500m² till 1000m²

- Leråkra 3:32
- Leråkra 3:31
- Leråkra 3:35
- Leråkra 3:9
- Leråkra 3:28

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta tomtstorlek i m² ändrad från 1500m² till 900m²

- Leråkra 3:40
- Leråkra 3:33
- Leråkra 3:41
- Leråkra 3:44

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta tomtstorlek i m² ändrad från 3000m² till 2500m²

- Leråkra 2:10
- Leråkra 2:12

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta tomtstorlek i m² ändrad från 750m₂ till 600m²

- Leråkra 2:37

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta tomtstorlek i m² ändrad från 3000m₂ till 800m²

- Leråkra 2:35
- Leråkra 2:49
- Leråkra 2:18
- Leråkra 2:25

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta tomtstorlek i m² ändrad från 3000m₂ till x m²

- Leråkra 2:15 2000m²
- Leråkra 2:46 1000m²

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta tomtstorlek i m² ändrad från 1500/3000m₂ till x m²

- Leråkra 2:21 (del av) 500m²
- Leråkra 2:36 900m²
- Leråkra 2:24 1000m²
- Leråkra 2:51 1000m²

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta tomtstorlek i m² ändrad från 1500m₂ till x m²

- Anglemåla 1:6 1300m²
- Anglemåla 1:14 1300m²
- Leråkra 2:58 800m²
- Leråkra 2:59 800m²
- Leråkra 2:53 800m²
- Leråkra 2:47 1000m²
- Leråkra 2:13 1000m²

Följande fastigheter har fått bestämmelse e₁ minsta tomtstorlek i m² ändrad från 1500m₂ till 900m²

- Leråkra 9:17
- Leråkra 9:21
- Leråkra 9:26
- Leråkra 9:25
- Leråkra 9:22
- Leråkra 9:28
- Leråkra 9:23
- Leråkra 9:24
- Leråkra 2:9
- Leråkra 2:48
- Leråkra 2:43

- Leråkra 2:44

Finns inte er fastighet med på listan har bestämmelsen inte ändrats för er fastighet eller arrendetomt.

**Medverkande
tjänsteman**

Planförslaget har utformats av planarkitekt Karin Svensson, stadsarkitekt David Gillanders, trafik, mark- och exploateringsingenjör Magnus Graad och driftschef Conny Miketinac, Ronneby Miljö o Teknik AB. Ronneby kommun.

**Medverkande
tjänsteperson för
ändring av
detaljplan**

Planarkitekt Nanny Strand och stadsarkitekt Helena Revelj.

Ronneby 2011-05-23

Karin Svensson
Planarkitekt

David Gillanders
Stadsarkitekt

*Ändring av detaljplan
Ronneby 2022-01-04*

*Nanny Strand
Planarkitekt*

*Helena Revelj
Stadsarkitekt*