

Detaljplan för Hjortsberga 4:41 (Ålycke) Ronneby kommun, Blekinge län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE – Granskning 1

Detaljplaneförslaget, upprättat 2024-09-26 har varit utställt för granskning under tiden 2024-10-21 till och med 2024-11-08. Myndigheter och berörda fastighetsägare med flera har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanehandlingarna fanns under granskningstiden tillgängliga på kommunens webbplats, i stadshusets entréhall och Ronneby stadsbibliotek. Inbjudan till granskning av planförslaget annonserades i lokaltidningarna den 2024-10-19.

Yttranden med erinran eller kommentarer har inkommit från Länsstyrelsen Blekinge län, Lantmäteriet, Trafikverket, Skogsstyrelsen och PostNord.

E.ON Energidistribution AB (E.ON), Mark- och exploateringsenheten, Utbildningsnämnden samt Ronneby Miljö och Teknik AB har inget att erinra mot planförslaget.

Sammanfattningsvis har inkomna synpunkter främst berört frågor kopplade till huvudmannaskap och andra fastighetsrättsliga frågor.

Förutom Länsstyrelsen yttrande som redovisas i sin helhet, följer nedan en sammanfattning av inkomna yttranden.

Länsstyrelsen Blekinge län

Beskrivning av ärendet

Detaljplanen har överlämnats till Länsstyrelsen för granskning i enlighet med 5 kap. 20 § plan- och bygglagen (2010:900), PBL. Detaljplanen handläggs med begränsat standardförfarande. Enligt 5 kap. 22 § PBL ska Länsstyrelsen under granskningstiden yttra sig över planförslaget, om planförslaget enligt Länsstyrelsens bedömning innebär att någon av överprövningsgrunderna i 11 kap. 10 § PBL inte följs eller tillgodoses. Länsstyrelsens synpunkter i samrådsskedet framgår av yttrande dnr 5852-2023, daterat den 2023-12-12.

Syftet med detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att skapa en flexibilitet för framtida användningar genom att möjliggöra uppförande av bostäder, vård, förskola samt centrumverksamhet i ett attraktivt läge.

Befintlig lövskog utmed Listerbyån samt promenadstråk som leder mellan Listerbyvägen och en bro över ån planläggs för naturändamål. Del av Listerbyvägen planläggs för gatuändamål och detaljplanen reglerar var och hur utfart ska medges. Två byggnader har getts varsamhetsbestämmelse med hänsyn till kulturmiljövården. Mellan byggnaderna regleras att mark inte får förses med byggnader. Inom planområdet regleras att minsta fastighetsstorlek ska vara 2000 kvadratmeter. Högsta nockhöjd regleras till 8, 11 eller 14 meter. Största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Inom planområdet regleras markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Med hänsyn till buller och risk regleras skydd mot störningar inom detaljplanen. Strandskyddet upphävs inom kvartersmarken.



Detaljplanens överensstämmelse med översiktsplanen

Länsstyrelsen bedömer att detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanen enligt 4 kap. 33 § p.5 PBL.

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

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.

Hälsa och säkerhet samt risk för olyckor, översvämning eller erosion

Buller

Länsstyrelsen anser att bullerutredningarna som genomförts är godtagbara och skolgården klarar riktvärdet utan att bullerskydd behöver regleras i planbestämmelse.

Dagvatten

Dagvattenutredningen som kommunen har tagit fram tar upp bra förslag på dagvattenhanteringen. Länsstyrelsen anser att eftersom det inte är bestämt exakt hur området kommer att se ut är det viktigt att under planeringen av området följa upp dagvattenutredningen och uppdatera den vid behov så att den hålls aktuell.

Risk för olyckor

Kommunen har i riskutredningen bedömt att inga omfattande riskreducerande åtgärder är motiverade i planen. Länsstyrelsen håller med i den bedömningen. Kommunen har på plankartan säkerställt att entréer eller utrymningsvägar ska placeras bort från järnvägen samt att ventilation och/eller friskluftsintag ska placeras högt och bort från järnvägen. Länsstyrelsen ser positivt på det. Ronneby kommun har gjort bedömningen att det efter detaljplanens genomförande inte kommer att finnas betydligt större risk för spårspring jämfört med idag eftersom planområdet redan är bebyggt. Se vidare om stängsling under rubriken "Trafik".

MKN

Kommunen har tillmötesgått tidigare synpunkter vad gäller MKN. Länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga.

Trafik

Samråd har hållits med Trafikverket som framför sina synpunkter nedan: Trafikverket tolkar planhandlingarna som att kommunen gör bedömningen att åtgärder på den statliga vägen eller anslutningen till denna inte bedöms behövas till följd av den nu aktuella detaljplanen. Om det framöver visar sig att åtgärder behövs på denna, ska dessa bekostas av kommunen. Detaljplanen redovisar att det inte krävs stängsling av järnvägen kopplat till aktuell detaljplan, men att det finns behov av att stängsla på annan plats i Johannishus. Trafikverket arbetar med att förhindra obehöriga i spår. Trafikverket vill därför informera om möjligheten att kontakta Trafikverket om de stängslingsbehov som finns längs järnvägen i kommunen. Uppförande av stängsel i järnvägens närhet regleras i lagen om stängselskyldighet för järnväg m.m. (1945:119). Det finns även informationsmaterial för skolor om de risker som finns med att gena över spår etc. Materialet finns på Trafikverket.se.

Kommentar:

Synpunkter noteras, men innebär ingen förändring av planförslaget.



Trafikverket

Trafikverket tolkar planhandlingarna som att kommunen gör bedömningen att åtgärder på den statliga vägen eller anslutningen till denna inte bedöms behövas till följd av den nu aktuella detaljplanen. Om det framöver visar sig att åtgärder behövs på denna, ska dessa bekostas av kommunen.

Detaljplanen redovisar att det inte krävs stängsling av järnvägen kopplat till aktuell detaljplan, men att det finns behov av att stängsla på annan plats i Johannishus. Trafikverket arbetar med att förhindra obehöriga i spår. Trafikverket vill därför informera om möjligheten att kontakta Trafikverket om de stängslingsbehov som finns längs järnvägen i kommunen. Uppförande av stängsel i järnvägens närhet regleras i lagen om stängselskyldighet för järnväg m.m. (1945:119). Det finns även informationsmaterial för skolor om de risker som finns med att gena över spår etc. Materialet finns på Trafikverket.se.

Kommentar:

Synpunkter noteras, men innebär ingen förändring av planförslaget.

Lantmäteriet framför i sitt yttrande att de tolkar plankartan som att huvudmannaskapet för den allmänna platsen är delat. Enskilt huvudmannaskap för allmän plats NATUR, och kommunalt huvudmannaskap för allmän plats GATA. Samtidigt beskriver kommunen ansvaret för den allmänna platsmarken på olika sätt i planbeskrivningen där det på flera ställen framgår att Hjortsberga ga:1 ska omprövas för att även innefatta natur- och gatumarken inom planområdet. Kommunen måste se över och korrigera planhandlingarna så att de stämmer överens och är entydiga vad gäller ansvaret för allmän plats, GATA.

Vidare ställer sig Lantmäteriet frågande till lämpligheten i valet av kommunalt huvudmannaskap för allmän plats GATA då gatorna i den befintliga byggnadsplanen i övrigt har enskilt huvudmannaskap och förvaltas av Johannishus vägförening (med undantag för den allmänna vägen i söder). Har kommunen för avsikt att överta huvudmannaskapet för gatumarken i Johannishus? I sådana fall bör det göras en planändring av befintlig byggnadsplan där huvudmannaskapet ändras från enskilt till kommunalt för allmän plats, GATA, med efterföljande omprövning av Hjortsberga ga:1.

Lantmäteriet förespråkar vidare att kommunen använder sig av begreppet ompröva i stället för att "anläggningens andelstal ändras" (se s. 61), då en omprövning även innefattar ändrad utformning och inte bara andelstalsförändring. Kommunen bör även förtydliga vad det innebär att Hjortsberga ga:1 ska omprövas, om det är kommunens avsikt, och att det sker genom en lantmåteriförrättning. Det bör även framgå vems ansvar det är att ansöka om och bekosta en sådan åtgärd, och vad det innebär för berörda parter.

Vidare bör kommunen komplettera avsnittet på s. 56 kring inlöSENSKYLDIGHET vid enskilt huvudmannaskap med information om att huvudmannen är skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till marken eller utrymmet. Med andra ord, huvudmannen är inte nödvändigtvis skyldig att lösa in marken på fastighetsägarens begäran vid enskilt huvudmannaskap, utan det räcker att förvärva en rätt att nyttja marken genom exempelvis en gemensamhetsanläggning. Detta skiljer sig från inlöSENSKYLDIGHET vid kommunalt huvudmannaskap och det bör framgå.

Ansvar för utbyggnad av allmän plats

Utdrag ur planbeskrivning s. 10 (finns även på s. 47):

På s. 59 framgår att "utbyggnad av gatuändamål" ska ske i samband med att kvartersmarken tas i anspråk. På s. 60 framgår att "Ronneby kommun genomför mark med gatuändamål"



Lantmäteriet tolkar det som att det är kommunen som ansvarar för att utföra och bekosta vändplanen i den norra delen av planområdet. Är tanken att därefter överlåta det till Hjortsberga ga:1 i samband med omprövningen?

Slutligen, hur den allmänna platsen ska förvaltas och vem som ska ha del i den föregås av prövning av gällande lagstiftning i samband med en lantmäteriförrättning.

Strandskydd

Lantmäteriet noterar att det saknas bestämmelse om upphävande av strandskydd inom prickmark och u-område i planområdets västra del. Är det kommunens avsikt? Vidare återinträder strandskyddet även för allmän plats, NATUR, då det saknas bestämmelse om upphävande även här. Om det inte är kommunens avsikt bör det korrigeras.

Delar av planen som bör förbättras

Minsta fastighetsstorlek

Är det kommunens avsikt att vissa områden inom planområdet kan avstyckas och bilda fastigheter om mindre än 2000 kvm? Om inte bör det korrigeras.

Vidare har kommunen en rubrik Fastighetsindelningsbestämmelser på s. 57 där kommunen beskriver syftet med bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek. Rubriken bör ändras till Fastighetsstorlek eller liknande för att undvika eventuell förvirring. Se följande skrivning från Boverket:

Genom fastighetsindelningsbestämmelser får kommunen bestämma hur området ska vara indelat i fastigheter och samfälligheter. Bestämmelserna ska användas när det finns behov av att bestämma en kommande fastighetsindelning. Det är dock viktigt att tänka på att bestämmelser om fastighetsindelning kan vara ett hinder om alternativa lösningar är möjliga vid genomförandet. Om det inte är nödvändigt att precis styra var fastighetsgränserna ska gå kan ofta egenskapsbestämmelser om fastighetsstorlek vara en mer flexibel reglering.

Felskrivning?

På s. 25 i planbeskrivningen nämns Hjortsberga ga:2, men den ligger inte inom planområdet, se kartutsnitt nedan. I stället är det kanske Hjortsberga ga:1 som avses?

Rättighet inom planområdet

Kommunen bör komplettera avsnittet på s. 25 i planbeskrivningen med information om befintligt servitut för gångväg, 1081-97/4.2, över Djurtorp 3:21.

Ledningsrätt

På s. 53 skriver kommunen i avsnittet Hantering av vatten och avlopp att befintliga ledningar skyddas genom ledningsrätt i samband med plangenomförandet. I nästföljande stycke framgår att exploitören ska bekosta flytten av spillvattenledningen. Lantmäteriet saknar dock information om vem som ansvarar för att ansöka om bildande av ledningsrätt till Lantmäteriet, och vem som ska stå för förrättningskostnaderna. Kanske ska, om det är kommunens avsikt, även det inkluderas i exploateringsavtalet?

Delar av planen som skulle kunna förbättras:

Fastighetskonsekvenser

Lantmäteriet förordar att kommunen på s. 39, se utdrag nedan, i stället för fastighetsreglering skriver ex. "Se karta över fastighetskonsekvenser nedan", eller liknande. Vidare förmodar Lantmäteriet att kommunen inte nödvändigtvis har för avsikt att genomföra fastighetsreglering för att säkerställa en lämplig förbindelsepunkt för vatten och avlopp, utan kanske snarare vill att fastighetsbildning ska genomföras på ett tillfredställande sätt, ex genom avstyckning. Fastighetsreglering är en lantmäteriåtgärd genom vilken det är möjligt att överföra mark från en fastighet eller samfällighet till



en annan sådan enhet, överföra andel i samfällighet från en fastighet till en annan, bilda samfälligheter och bilda, ändra eller upphäva servitut.

Onödigt att begränsa egenskapsbestämmelser med användningsgräns

Lantmäteriet konstaterar att det finns en egenskapsbestämmelse med beteckningen a_2 som ska ”begränsas av användningsgräns” inom ett användningsområde där det saknas egenskapsgränser. Vad gäller egenskapsbestämmelser fungerar gränshierarkin enligt Boverkets allmänna råd BFS 2020:6 så här:

När det finns en eller flera egenskapsbestämmelser inom kvartersmarken är det egentligen så att den yta som omfattas av den aktuella egenskapsbestämmelsen begränsas på alla sidor med den typ av egenskapsgräns som begränsar bestämmelsen (egenskapsgräns eller sekundär egenskapsgräns). Om gränsen för ytan ligger i samma läge som en användningsgräns eller en planområdesgräns, så redovisas endast den av gränserna som ligger högst i gränshierarkin i plankartan. Det är därmed underförstått att en egenskapsbestämmelse begränsas av en användningsgräns eller planområdesgräns ifall det är en sådan som begränsar området där egenskapsbestämmelsen gäller.

Boverkets allmänna råd är visserligen inte tvingande, men genom att använda sig av en ”hemmasnickrad lösning” riskerar plankartan att bli mer svårläst. Lantmäteriet rekommenderar därför starkt att kommunen utformar planen på ett sätt som följer Boverkets allmänna råd.

Kommentar:

Planenheten har fått i uppdrag att pröva möjligheten att ändra huvudmannaskapet för allmän platsmark från enskilt till kommunalt inom samtliga byggnadsplaner i Johannishus, Se kommunstyrelsens protokoll 2025-04-01 §133. Planändringen innebär att befintlig situation gällande gatumarken bekräftas i plan då kommunen sedan år 2004 har tagit över driftansvaret för gatumarken i Johannishus. Planhandlingarna justeras gällande information om huvudmannaskapet och detaljplanen ställs ut för ny granskning.

Planhandlingarna förtydligas gällande kostnaderna för lantmäteriförrättningarna som krävs i samband med planens genomförande.

Planbestämmelser om att strandskydd upphävs och om minsta fastighetsstorlek läggs till i de egenskapsområden där den fallit bort.

Angående bestämmelsen a_2 i tidigare planförslag, vilken har övergått till a_1 i det nu aktuella förslaget så följer reglering med egenskapsbestämmelse som avgränsas med användningsgräns lantmäteriets föreskrift, vilken har tillämpats av systemleverantören. I kommunens programvara är standarden att använda formuleringen ”begränsas av användningsgräns” i de fall då egenskapsbestämmelser avser hela användningsområdet. Då syftet med egenskapsbestämmelserna är att dessa ska reglera hela de avsedda ytorna fram till användningsgräns har kommunen inte nytta av att reglera bestämmelsen med en sekundär egenskapsgräns. Kommunen ska inte heller reglera mer än vad som är nödvändigt för att uppnå syftet med detaljplanen. För att uppnå tydlighetskravet redovisas avgränsningens typ inom parentes i legenden till detaljplanekartan. Synpunkten föranleder därför inte någon förändring av plankartans utformning.

Miljö- och byggnadsförvaltningen skriver i sitt yttrande att Miljö- och byggnadsnämnden behandlade 2023-12-13, § 232 förslaget till detaljplan i samrådskedet. I samrådsskedet framfördes synpunkter kring buller vid bostäder, buller på förskolegård och närhet till hästhållning. Till granskningsskedet har bullerutredningen kompletterats samt har komplettering gjorts av plankartan. Plankartan har försetts med en bestämmelse m1. Miljö- och byggnadsförvaltningen ser positivt på att plankartan har kompletterats med bestämmelserna m1 och m2.

m1 = Om en uteplats ska anordnas ska den placeras så 50dBA ekvivalent ljudnivå och 70dBA maximal ljudnivå inte överskrids. m2 = Entréer eller utrymningsvägar ska placeras bort från järnvägen. Ventilation och/eller friskluftsintag ska placeras högt och bort från järnvägen. Utöver vad som framförs ovan har miljö- och byggnadsförvaltningen inga ytterligare synpunkter på granskningsförslaget.

Kommentar:

Synpunkter noteras, men innebär ingen förändring av planförslaget.

Skogsstyrelsen skriver i sitt yttrande att de har i ett yttrande 2023-12-08 lämnat synpunkter och har för närvarande inga ytterligare synpunkter eller ytterligare information att tillföra som har bäring på detta. Vidare skriver de att Skogsstyrelsen ansvarar för frågor om skogsbruket och har till uppgift att verka för att landets skogar sköts på ett sådant sätt att de skogspolitiska målen nås. Skogsstyrelsen är tillsynsmyndighet, enligt skogsvårdslagen och delar av miljöbalken gällande skogliga åtgärder på skogsmark (mark som lyder under SVL.). Vidare ingår bland deras uppgifter att medverka i frågor om samhällsplanering för en hållbar utveckling och hushållning med naturresurser.

Kommentar:

Synpunkter noteras, men innebär ingen förändring av planförslaget.

PostNord skriver i sitt yttrande att de har i uppdrag att tillhandahålla den samhällsomfattande posttjänsten vilket bland annat innebär att det är Postnord som ska godkänna placeringen och standarden på postmottagningsfunktionen. I denna roll representerar Postnord samtliga postoperatörer som är verksamma i det aktuella området. Post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbarare. För att det ska kunna genomföras i praktiken behöver utdelningen standardiseras. Vid nybyggnation av villor och radhus placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området. I flerfamiljshus ska man ta emot sin post i en fastighetsbox på entréplan. Kontakta PostNord i god tid för dialog gällande godkännande av postmottagning i samband med nybyggnation eller annan förändring gällande befintlig alt ny infrastruktur. En placering som inte är godkänd leder till att posten inte börjar delas ut till adressen.

Kommentar:

Synpunkter noteras. Information om hur postmottagning ska ske finns i planbeskrivningen under rubriken Service-Posttjänster i de respektive avsnitten Förutsättningar och Konsekvenser.

SAMMANFATTNING

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

Plankarta

- Planbestämmelse om upphävande av strandskydd läggs till i de egenskapsområden där den fallit bort.
- Bestämmelse om fastighetsstorlek läggs till i områden där den saknas.
- Huvudmannaskapet för allmän platsmark ändras till kommunalt inom hela planområdet.

Planbeskrivning

- Fastighetsrättsliga frågor så som huvudmannaskap, inlösen och bekostnad av lantmåteriförrättning förtydligas i planbeskrivningen.



- Information om dispens med villkor från biotopskyddsbestämmelserna för schaktning inom allé läggs till i planbeskrivningen.

Planförslaget har ändrats efter granskningen. Ändringen gällande huvudmannaskapet inom planområdet bedöms vara av sådan art att ny granskning krävs.

Ronneby 2025-04-29

Karolina Bjers
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt