

Planbeskrivning

Detaljplan för Trolleboda 1:47 m.fl.

Ronneby kommun, Blekinge län

Datum för uppstart: Planarbetet startade 2017-09-01

Samråd: 12-01-2018 t.o.m. den 02-02-2018

Granskning: 28-10-2022 t.o.m. den 18-11-2022

Andra granskning: 2026-03-23 t.o.m. 2026-04-19

Antagande: [Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

Laga kraft: [Klicka eller tryck här för att ange text.](#)

Genomförandetid: 60 månader (5 år)

Planförfarande: Standardförfarande

Planbestämmelsekatalog: BFS 2020:8

Innehållsförteckning

1	Förord om detaljplaner	4
	Om detaljplan.....	4
2	Planinformation	6
3	Detaljplanens syfte	7
	Syfte och huvuddrag	7
4	Planförslag	7
	Bakgrund.....	7
	Planområde.....	8
	Allmän plats	8
	Kvartersmark.....	8
	Vattenområde	9
5	Motiv till planbestämmelser	9
	Användning av allmänplatsmark.....	9
	Användning av kvartersmark	9
	Användning av vattenområden	9
	Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark.....	9
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	10
6	Planeringsunderlag	11
	Detaljplan	11
	Översiktsplan	13
	Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § plan- och bygglagen	14
	Utredningar	16
7	Förutsättningar	21
	Fastigheter och rättigheter	21
	Riksentressen	22
	Mark, natur och miljö	22
	Bebyggelse och gestaltning	26
	Gator och trafik	27
	Klimat, hälsa och säkerhet.....	28
	Sociala förhållanden	31
	Kulturmiljö	32
	Service	32
8	Konsekvenser	32
	Fastigheter och rättigheter	32
	Riksentressen	33
	Mark, natur och miljö	33
	Bebyggelse och gestaltning	37
	Gator och trafik	38
	Klimat hälsa och säkerhet.....	40
	Sociala förhållanden	42
	Kulturmiljö	42
	Service	43

9	Ansvar och genomförande	43
	Mark- och utrymmesförvärv	43
	Fastighetsrättsliga frågor	44
	Tekniska frågor	44
	Ekonomiska frågor	46
	Organisatoriska frågor	47
10	Medverkande tjänstepersoner.....	48
11	Referenser	48

1 Förord om detaljplaner

Om detaljplan

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.

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. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet, och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. I de flesta fall ska ett standardförfarande tillämpas. Förfarandet kan tillämpas när vissa villkor är uppfyllda, bland annat ska planförslaget vara förenligt med översiktsplanen. Ett utökat förfarande ska användas om:

- Planförslag är inte förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande.
- Är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.
- Detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planbestämmelsekatalog

Tillhörande Boverkets författningssamlingar finns planbestämmelsekataloger som tydliggör hur planbestämmelser ska skrivas och struktureras för att fungera i digitala sammanhang samt är till stöd vid tolkning av detaljplanen.

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.

Samråd

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget och överväga dessa i ett tidigt skede av detaljplanearbetet. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet. Under samrådet ges även berörda

möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Efter samrådet sammanställs och besvaras alla synpunkter i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen ligger till grund för eventuella revideringar av planförslaget innan det ställs ut på nytt för granskning.

Granskning

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget göras tillgängligt för granskning. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter. Inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i ett granskningsutlåtande.

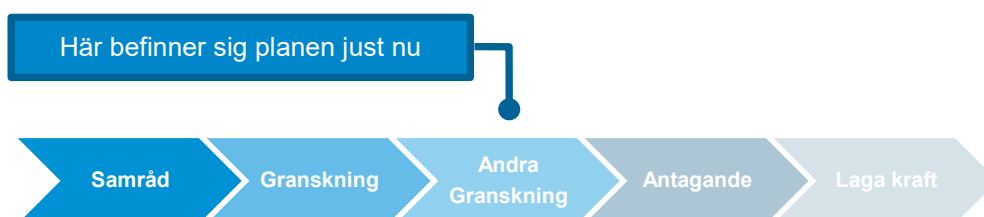
Antagande

En detaljplan får antas om marken anses lämplig för de användningar som planen reglerar. Beslutet att anta en detaljplan ska som huvudregel fattas av kommunfullmäktige, men vid standardförfarande kan fullmäktige i regel delegera beslutet till kommunstyrelsen.

Laga kraft

Ett beslut att anta en detaljplan får laga kraft tidigast tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Det förutsätter att ingen har överklagat beslutet under den tiden eller att länsstyrelsen inte har beslutat att pröva planen utifrån sina ingripandegrunder.

Vart i processen befinner sig planen just nu?



2 Planinformation

Diarienummer
2021/769

Planförfarande

Planarbetet 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.

Datum för uppstart
2017-09-01

Samrådstid
2018-01-12 - 2018-02-02.

Granskningstid
2022-10-28 till och med 2022-11-18.

Andra granskningstid
2026-03-23–2026-04-19

Datum för antagande
Datum för antagande: 202X-XX-XX. Antagandehandlingarna är daterade: 202X-XX-XX.

Datum för laga kraft
Detaljplanen får laga kraft 3 veckor efter protokollet för antagandet justerats, förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Planbestämmelsekatalog
Detaljplanen följer planbestämmelsekatalogen *BFS 2020:5 och BFS 2020:8* för planbeskrivningen.

Genomförandetid
60 månader (5 år) från och med laga kraft 202X-XX-XX

Handlingar tillhörande planen

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

3 Detaljplanens syfte

Syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte är att i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) ersätta två äldre byggnadsplaner som finns i området. Viktiga frågor är att utöka befintliga fastigheters byggrätt för att anpassa den till befintlig bebyggelse och svara på dagens behov av ökad bostadsyta samt att anpassa området till framtida beräknade havsnivåer utifrån Länsstyrelsens riktlinjer.

Huvuddrag

Planens huvuddrag är bostäder i form av friliggande villor samt naturmark intill kusten. Områdets befintliga karaktär kommer bevaras genom olika planbestämmelser. En utökad byggnadsarea möjliggör för en standardhöjning av bebyggelsen inom planområdet.

4 Planförslag

Bakgrund

Området regleras i dagsläget av två detaljplaner som anger en maximal byggnadsarea på 80-90 kvm huvudbyggnad och 30 kvm uthus. Den begränsade byggnadsytan gör att det är svårt att göra lämpliga standardhöjningar av befintlig bebyggelse. Flertalet av fastigheterna inom planområdet har sedan tidigare fått undantag från nu gällande detaljplan att bygga större.

Tillfartsvägen och en del av fastigheterna ligger så pass lågt att de i ett 100 års perspektiv riskerar att översvämmas.

I samband med planarbetet har möjligheten till nya bostadsfastigheter efterfrågats från markägaren till stamfastigheten.

Varför ändring av detaljplan inte valts

Detaljplanen ändras inte då en förändrad bostadsarea och tillägg av nya fastigheter inte ryms inom planprocessen för att ändra en plan.

Planområde



Planområdet är beläget cirka 12 km från centrala Ronneby och cirka 2 km från Vierydsvägen norr om området. Planområdet omfattar främst naturmark och bostäder men till viss del också vatten. Planområdet gränsar med ett mindre glapp till detaljplan 418 för *Ändring av detaljplan för del av Trolleboda 1:149 m.fl.* och Saltärna sund i Östersjön. Arealen är cirka 15 hektar.

Allmän plats

En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsedd för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligtvis upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten.

Planområdet har i dagsläget och planeras även framöver ha enskilt huvudmannaskap. Detta betyder att den allmänna platsmarken för Natur och Gata sköts av en vägförening eller på annat sätt genom fastighetsägarna inom planområdet.

Kvartersmark

Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark. Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Detaljplanen reglerar vilken användning som är tillåten inom kvartersmark. Kvartersmarken inom detaljplanen består av Bostäder och område för Teknisk anläggning.

Vattenområde

Vattenområde används vid planläggning av områden som ska vara öppet vatten eller där karaktären av öppet vatten ska finnas kvar. Vattenområdet inom detaljplanen betecknas W i kartan och omfattar delar av Skönevikens utlopp.

5 Motiv till planbestämmelser

Användning av allmän plats

Gata

Planbestämmelsen har använts på de ytor som i dagsläget utgörs av vägar inom planområdet. Bestämmelsen har även använts på en yta som bedömts lämplig för anläggandet av en ny tillfartsväg vid framtida höga havsnivåer och på en mindre yta inom planområdet som möjliggör en höjning av vägens standard i ett längre perspektiv.

Natur

Planbestämmelse för natur har lagts på all allmän plats inom planområdet som inte utgörs av gata. Detta för att säkerställa planområdets naturliga prägel med hus i skärgårdsnatur.

Användning av kvartersmark

Bostäder

Planbestämmelsen har använts på de ytor som avser befintliga bostadsfastigheter i dagsläget samt på en yta avsedd för två nya bostadsfastigheter. Detta för att karaktärsmässigt bibehålla den mängd bebyggelse som området har i dagsläget.

Tekniska anläggning

Planbestämmelsen används för att planlägga mark för tekniska anläggningar så som el-, pumpstationer eller liknande tekniska byggnader.

Användning av vattenområden

Småbåtshamn

Planbestämmelsen har använts för att säkerställa att en befintlig mindre småbåtshamn kan kvarstå inom planområdet.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Upphävande av strandskydd

Planbestämmelsen har använts för att säkerställa att tillfartsväg kan anläggas och underhållas i anslutning till samtliga fastigheter.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Minsta fastighetsstorlek

Planbestämmelsen har använts för att säkerställa att befintliga bostadsfastigheter inte delas upp i mindre fastigheter samt att tillkommande fastigheter inte blir mindre än övriga befintliga bostadsfastigheter.

Högstanockhöjd huvudbyggnad

Planbestämmelsen har använts för att säkerställa att tillkommande huvudbyggnader inte skiljer sig allt för mycket från befintlig bebyggelse. 7 meter i nockhöjd är en höjd som använts i liknande planområden längsmed kusten.

Högstanockhöjd komplementbyggnad

Planbestämmelsen har använts för att säkerställa att komplementbyggnader så som garage och andra uthus inte ska dominera över huvudbyggnaderna i området.

Placering huvudbyggnad

Planbestämmelsen har använts för att ge området en något luftigare karaktär där husen inte möter gatan direkt i fasaden.

Placering garage och carport

Planbestämmelsen har använts för att säkerställa att en bil kan placeras på en uppfart framför garaget eller carporten.

Största takvinkel på huvudbyggnad

Planbestämmelsen har använts för att tillkommande bebyggelse ska passa in med befintlig bebyggelse. Samma bestämmelse har använts i andra liknande planer vid kusten.

Största takvinkel på komplementbyggnad

Planbestämmelsen har använts för att tillkommande bebyggelse ska passa in med befintlig bebyggelse. Samma bestämmelse har använts i andra liknande planer vid kusten.

Upphävande strandskydd

Strandskyddet har upphävts på redan i anspråkstagen mark.

Utformning

Planbestämmelsen om friliggande hus har använts för att säkerställa att området inte bebyggs med radhus eller parhus utan bibehåller sin karaktär med stugor och villor.

Utförande

Planbestämmelsen om träfasad har använts för att säkerställa att områdets karaktär med trähus bevaras. Träfasad ska utgöra majoriteten av byggnadens fasad för att karaktären av trähus ska kunna bibehållas i området.

Utnyttjandegrad 175 kvm per fastighet

Planbestämmelsen om största byggnadsarea har använts för att fastigheterna inte ska upplevas vara för tätbebyggda. Den totala byggnadsarean är för både bostadshus och komplementbyggnader. Samma byggnadsarea har använts i liknande detaljplaner längsmed kusten.

Utnyttjandegrad 215 kvm per fastighet

Planbestämmelsen om största byggnadsarea om 215 kvm har använts för en fastighet som i dagsläget överskrider den totala byggnadsarean 175 kvm tillsammans med nu gällande regler om bygglovsfria byggnader. Detta undantag har använts för att inte göra fastigheten planstridig när denna detaljplan antas. Den totala byggnadsarean är för både bostadshus och komplementbyggnader.

6 Planeringsunderlag

Med planeringsunderlag avses faktabetonat material som kommunen använder som underlag i detaljplaneringen. Det kan vara olika former av inventeringar, uppgifter om mark- och grundförhållanden, trafikförhållanden, VA-försörjning, ägostruktur, befintliga planförhållanden eller statistiska uppgifter.

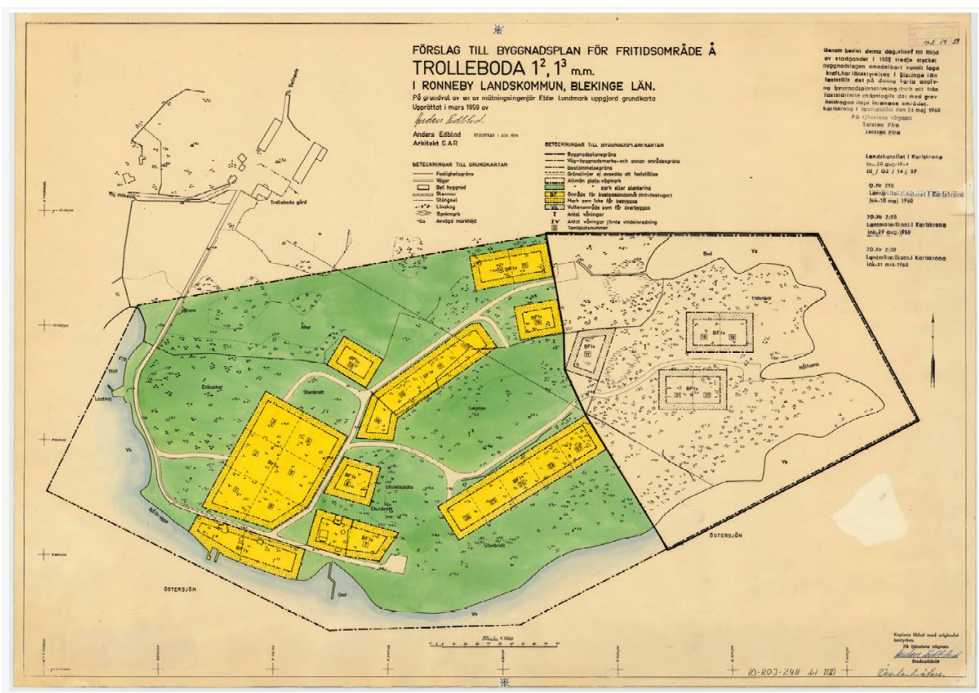
Detaljplan

För planområdet gäller två byggnadsplaner, nr 274, FRM 10-ROJ-2411, som antogs 1961-10-07 och ändrades 1984-09-03 samt plan nr. 275, FRM 1081-P85/5, laga kraft 1960-05-24 som även den ändrades 1984-09-03.

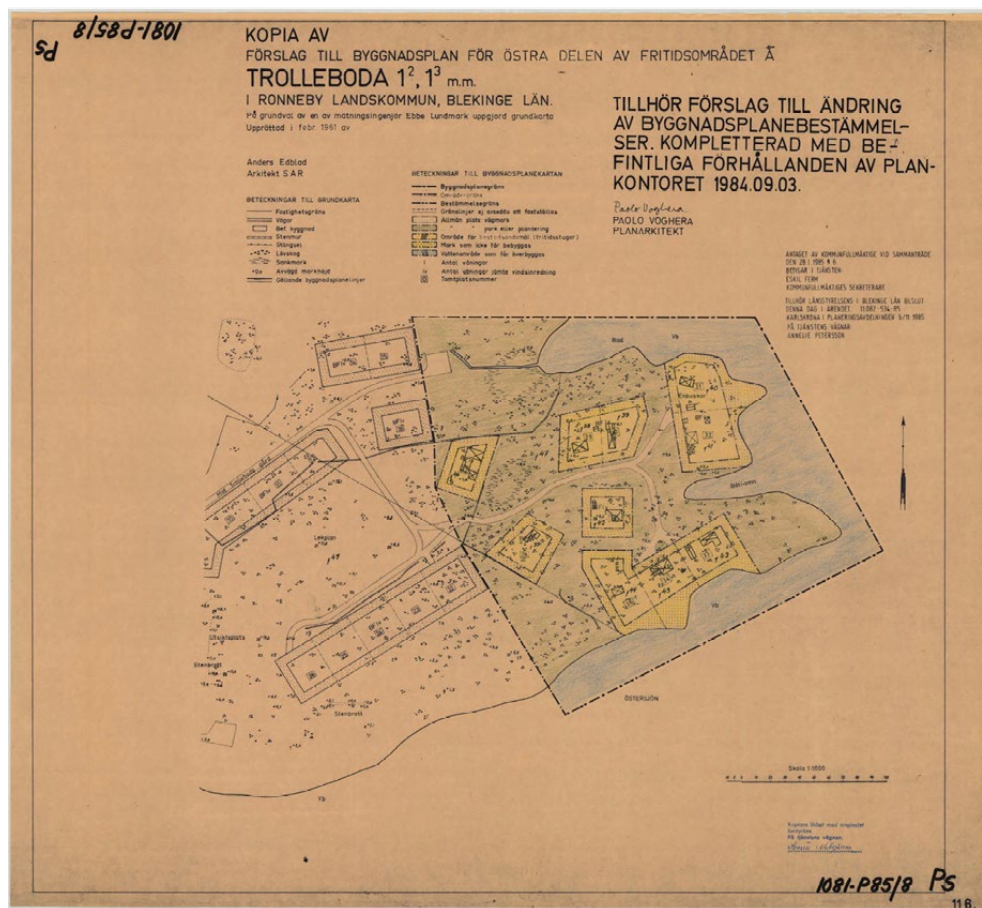
Planerna anger område för bostadsändamål, fritidsstugor, samt allmän plats för väg, park eller planteringar. En del av kustens vatten regleras som vattenområde som får överbyggas. Användningen bostäder regleras genom följande bestämmelser: ett friliggande byggnadssätt, maximalt 80 m² i byggnadsarea plus 10 m² öppenarea, uthus och gårdsbyggnad max 30 m²

inom plan nr 274 respektive maximalt 80 m² i byggnadsarea inom plan nr 275. Byggnadshöjden är reglerad till 3,5 meter och taklutningen 30°. Samtliga fastigheter omges av prickmark, det vill säga mark som icke får bebyggas. Strandskyddet är upphävt inom båda planerna.

Ändringarna i planerna från 1984 har gjort det svårt att tolka planerna vid utveckling av fastigheterna inom området. Flera undantag och specialbestämmelser användes i ändringen av planerna på 80-talet då syftet var att öka byggrätten med bibehållen karaktär av fritidsbebyggelse.



Gällande plankarta för plan nr. 275.



Gällande plankarta för plan nr. 274.

Det finns även ett dokument med byggnadsplanebestämmelser från 1985 som undantar fastigheterna Trolleboda 1:9, 1:11, 1:15, 1:21, 1:22 och 1:28 från reglering av största byggnadsarea och högsta nockhöjd. Dokumentet är stämplat 1984-09-03, 85.03.05 och 224.

Upphävande av gällande planer

De gällande planerna kommer delvis att upphävas och ersättas där de överlappar med den nya plankartan. Övriga delar som är för låglänta för att inkluderas i den nya detaljplanen eller saknar lämplig tillfartsväg i ett 100-årsperspektiv kommer tills vidare att ligga kvar i de gällande äldre planerna.

De delar som ligger kvar i de äldre byggnadsplanerna kommer att hanteras separat och fortsätta gälla som tidigare.

Översiktsplan

Översiktsplanen Ronneby 2045 anger inget specifikt för området men att utveckla Trolleboda med större möjligheter för åretruntboende går i linje med bebyggelseutveckling på landsbygden.

Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § plan- och bygglagen

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. Motivet till det är att enbart en mindre del av naturmarken kommer att exploateras i och med de nya tomterna och den nya tillfartsvägen. Det finns inga skyddade biotoper eller känsliga naturområden inom planen som kommer att påverkas av planens genomförande. I och med en ny detaljplan återinförs även strandskyddet vilket bidrar till att mer mark längsmed kusten skyddas av strandskyddet.

Kommunen har haft samråd med Länsstyrelsen gällande *Undersökningen av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* och Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att genomförandet av förslag till detaljplan för Trolleboda 1:47 m.fl. inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Frågan om betydande miljöpåverkan ska avgöras genom ett särskilt beslut. Om undersökningen kommer fram till att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan innebär det att en strategisk miljöbedömning ska tas fram. En behovsbedömning för en miljökonsekvensbeskrivning togs fram 2017-11-22 i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) då planarbetet påbörjades.

Nationella och regionala miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Riksdagens ambition var att alla mål skulle vara uppfyllda till år 2020. Då 2020 har passerat utgår numera Riksdagen från de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 vilka tar sikte på året 2030. Nästa hållpunkt för miljömålen är därför 2030.

Följande miljömål bedöms som relevanta för planförslaget.

Miljömålet *God bebyggd miljö*

”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 och så att en långsiktig god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

Miljömålet *Grundvatten av god kvalitet*

”Grundvattnet ska ge en säker och hållbar dricksvattenförsörjning samt bidra till en god livsmiljö för växter och djur i sjöar och vattendrag.”

Miljömålet *Ett rikt odlingslandskap*

”Odlingslandskapets och jordbruksmarkens värde för biologisk produktion och livsmedelsproduktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden och kulturmiljövärdena bevaras och stärks.”

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

Bedömning av förslagets påverkan

Bedömningen är att miljömålet 'God bebyggd miljö' kan påverkas positivt då detaljplanen säkerställer god hushållning av marken. Hänsyn tas till lämplig exploateringsgrad och klimatförändringar. Platsen ger goda förutsättningar för en framtida bostadsmiljö med närhet till kust och natur.

En remsa av betesmarken som utgör jordbruksmark tas i anspråk för en ny tillfartsväg för att området och dess infrastruktur ska kunna tillgodose bostadsområdets behov även i framtiden. Detta påverkar dock miljömålet "Ett rikt odlingslandskap" negativt på lokal nivå.

Hållbarhetsstrategi 2022-2025

Kommunfullmäktige antog 2021-12-21 § 334 en hållbarhetsstrategi för Ronneby kommun från 2022 till 2025. Hållbarhetsstrategin har tagits fram för att säkerställa att vi inom kommunkoncernen arbetar tillsammans för en hållbar framtid för alla som bor, lever och verkar i Ronneby kommun idag och i framtiden. Strategin utgår från en tydlig politisk vision och inriktning om att Ronneby kommun ska vara en hållbar kommun.

Hållbarhetsarbetet i Ronneby styrs av:

Ronneby kommuns vision

- Visionen uttrycker kommunens långsiktiga ambitioner inom hållbarhet och utgör grunden för styrningen.

Strategiska målområden

- Tydliggör kommunens viljeinriktning inom hållbar utveckling.

Fokusområden i hållbarhetsstrategin

- Beskriver vad Ronneby kommun ska fokusera på.

Lagar, mål och riktlinjer

- Lagar, mål och riktlinjer som finns på lokal, regional, nationell och global nivå för hållbarhet.

Detaljplanen för Trolleboda 1:47 m.fl. bidrar till att uppnå Ronneby kommuns vision genom att planeras i enlighet med fokusområdet Hållbar samhällsplanering. I enlighet med Hållbarhetsstrategin främjar detaljplanen en levande landsbygd. Riktlinjer från genomförd Naturvärdesinventering (2018-06-01) beaktar och bevarar värdefulla livsmiljöer för djurlivet genom att ett begränsat område pekats ut som lämpligt för förtätning. Detaljplanen beaktar klimatförändringar i form av havsnivåhöjningar genom att inte planlägga fastigheter som inte klarar en havsnivå på +3,9 meter (RH2000). Utöver det har den enskilde fastighetsägaren möjlighet att installera solceller och solpaneler vilket gör att hushållen inom planområdet kan producera sin egen el. Tillkommande bebyggelse placeras i anslutning till redan befintlig infrastruktur för att minimera behov av ny infrastruktur. Genom att strandskyddet återinträder inom utpekad Natur tryggas förutsättningarna för växt- och djurliv samt den allemansrättsliga tillgången till strandområdena.

Utredningar

Under processen att ta fram en detaljplan görs oftast flertalet utredningar för att säkerställa planförslagets lämplighet och identifiera aspekter som kan påverka förslaget. Nedan följer en sammanställning av de utredningar som hör till förslaget till detaljplan:

Naturvärdesinventering

Kommunen har låtit genomföra en Naturvärdesinventering (NVI, 2018-06-01) vilken syftar till att inventera befintliga naturvärden (djur- och växtliv) inom och i anslutning till de nya föreslagna tomterna inkl. anslutningsvägen till dessa. Bedömningen av naturvärden görs på två grunder, art och biotop, vilka sedan vägs samman för att ge objektet dess klass. Naturvärdesobjekt bedöms enligt en fyrgradig skala: 1- högsta naturvärde, 2 - högt naturvärde, 3 - påtagligt naturvärde och 4 -visst naturvärde.

Ädellövskog med ek samt avenbok och torrhed med enbusk-marker dominerar inventeringsområdet som bär spår av tidigare hävd. I dagsläget brukas en mindre del av inventeringsområdet som betesmark och här förekommer även åkerholmar och spår av odlarmödor i form av odlingsrösen och stenmurar. Grövre spärrgreniga ekar och höga enar förekommer. Igenväxning håller på att ske i de torrare markerna, främst i kanterna där det står mycket uppväxande sly av lövträd. Den västra delen av området utgörs av ett gammalt stenbrott med sänkor och block. Trots skylt med texten "Förbjuden avstjälpningsplats" finns skräp från trädgårdar och marken domineras här av b.la. brännässlor.

Bilden nedan visar inventeringsområdet samt klassningen av naturvärden. De inventerade områdena tillhör klass 3 respektive klass 4 vilka är de två lägre klasserna enligt svensk standard för naturvärdesinventering, SS 199 000:2014 samt SIS-TR 199001:20.

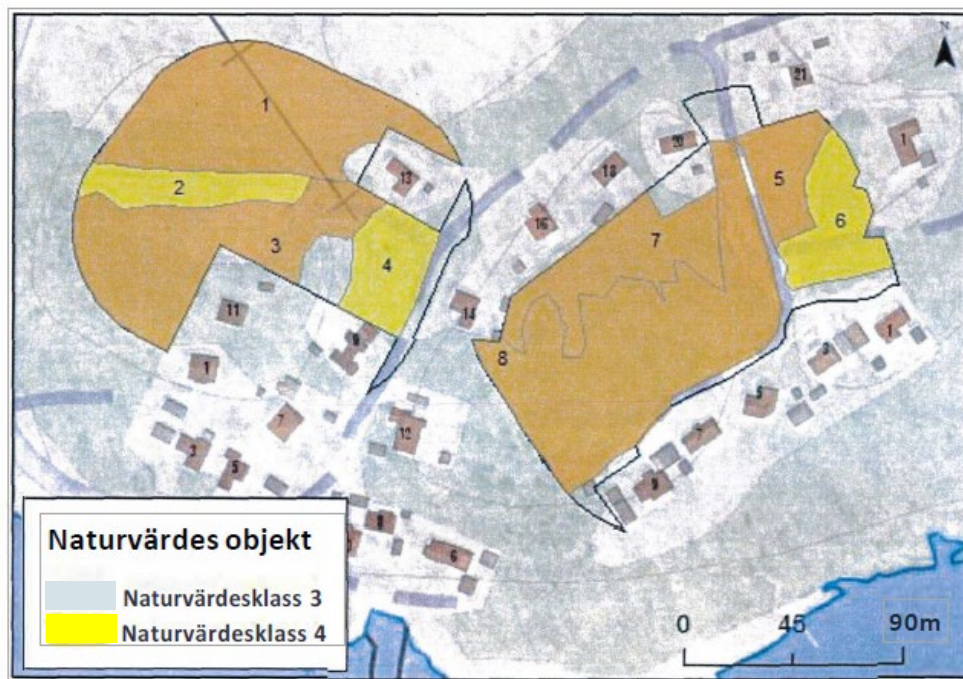


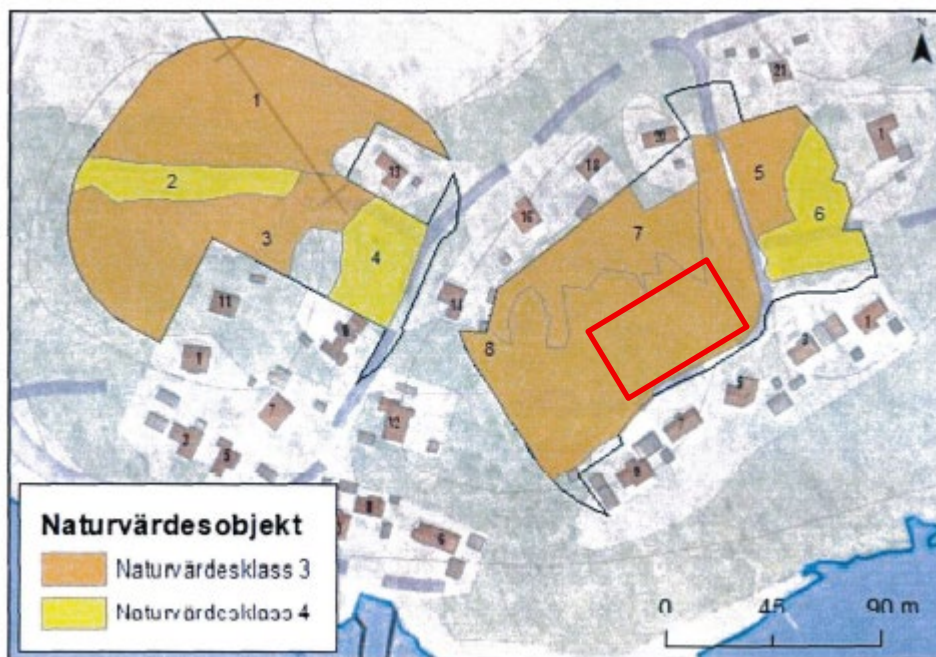
Bild 7. Kartan visar avgränsning av identifierade objekt inom inventeringsområdet (2018-06-01, Ecocom).

I korthet finns det enligt undersökningen inga naturvärden som hindrar en exploatering. Däremot rekommenderar NVI att man vid exploatering av området sparar död ved och grövre ekar. Även om ekarna inte faller under kategorin "skyddsvärda träd" i dagsläget har de potential att utveckla högre naturvärde i framtiden och exempelvis få stor betydelse för artgrupper som vedlevande insekter, svampar, lavar och fåglar. Kommunen kommer i det fortsatta planarbetet beakta resultatet av Naturvärdesinventeringen (NVI).

Naturvärden inom aktuellt område för två nya tomter

De två planerade tomterna är belägna inom ett område (8) som bedöms vara naturvärdesklass 3 (påtagligt värde). Området för de två planerade tomterna omfattar cirka 2000 kvm. Naturvärdena inom området är kopplat till den döda veden, enbusk-markerna och förekomst av orkidéer.

Naturvärdesinventeringen pekar ut skyddsvärda träd samt värdelement så som delvis solbelyst stenmur och exponerad yta med grävbar sand och grus. I den västra delen av område åtta finns även Adam och Eva samt guldlocksmossa i mitten av området.



Röd markering visar de två planerade tomternas ungefärliga placering.

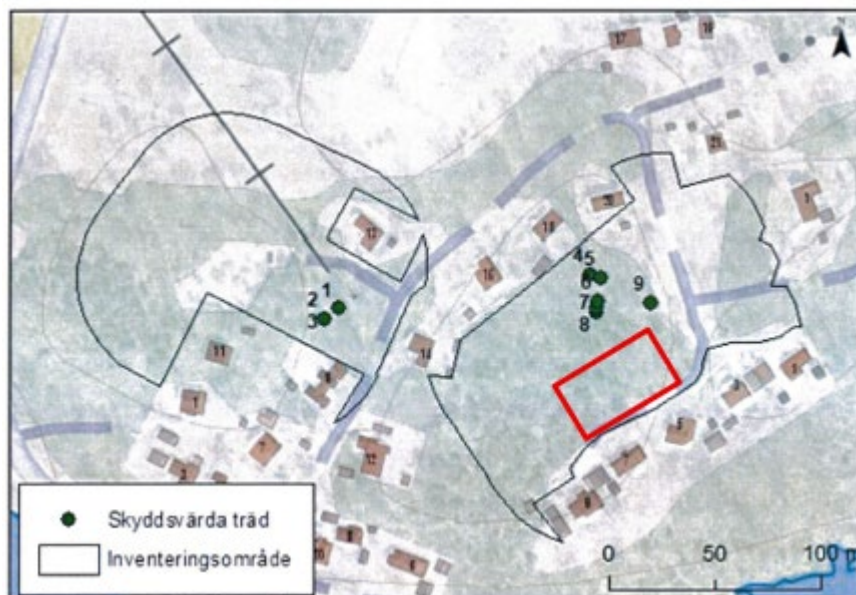
Utöver resultatet i NVI har det diskuterats förekomst av mer orkidé (Adam och Eva) än rapporten visar, det framkommer även information om förekomst av fladdermöss, kräldjur och ekoxe inom planområdet vilket NVI:n inte redovisar.

Vad gäller förekomsten av orkidé (Adam och Eva) är det möjligt att inventeringen på grund av torra förhållanden eller tidig blomning inte noterats, stora mängder hade dock framkommit i inventeringen. Då inventeringen genomfördes 2018 har ytterligare platsbesök med hänsyn till framför allt förekomst av Adam och Eva genomförts. Platsbesök ett ägde rum den 9 maj 2022, vid tillfället påträffades inga Adam och Eva inom området som är aktuellt för två tomter. Platsbesök två ägde rum den 31 maj 2022, vid tillfället påträffades inga Adam och Eva inom området som är aktuellt för två tomter. (S. Samuelsson, 2022).



Röd markering visar de två planerade tomternas ungefärliga placering i förhållande till Adam och Eva samt Guldlocksmossa.

Då den halvöppna biotopen är lämplig för fladdermöss är det möjligt att de förekommer inom planområdet. Naturvärdesinventeringen har pekat ut skyddsvärda träd, varav majoriteten är hålträd. Dessa kommer att sparas med hänsyn till fladdermössens livsmiljö. Kommunen bedömer därför att en förtätning av planområdet inte riskerar påverka eventuella fladdermöss.



Röd markering visar de två planerade tomternas ungefärliga placering, de gröna markeringarna visar skyddsvärda träd.



Röd markering visar de två planerade tomternas ungefärliga placering, de svarta markeringarna visar övriga värdeelement.

Området kan passa sig för kräldjur, troligtvis mer för orm (huggorm) än för den rödlistade sandödlan på grund av bristen på sand. Den rödlistade hasselsnoken är svår att inventera, men kan förekomma. Kommunen bedömer att en förtätning av planområdet inte riskerar påverka eventuella kräldjur i större utsträckning då stora naturområden kvarstår.

Område med exponerad yta med grävbar sand och grus (nr 14 i bild nedan) påverkas inte av planförslaget. Området planläggs som NATUR.

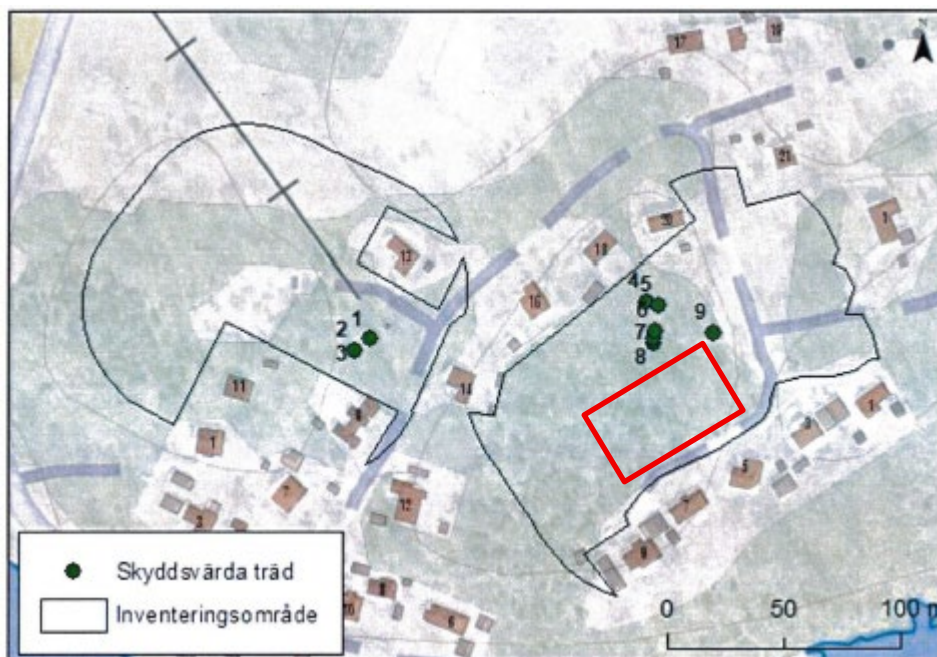
Med hänsyn till naturen inom planområdet, kustnära eklandskap, är det troligt att ekoxe förekommer inom planområdet. Naturvärdesinventeringen beskriver att död ved och grövre ekar bör sparas vilket även gynnar ekoxar. De planerade två tomternas placering tar hänsyn till förekomst av större lövträd samt död ved. Skyddsvärda träd ingår i område för NATUR.

Påverkan på fåglar bedöms vara liten, detta då planerad yta för exploatering tar hänsyn till exempelvis träd i omgivningen. Ytan är begränsad och innebär en mindre störning som saknar betydelse för att bibehålla eller återupprätta populationen av en fågelart på en tillfredsställande nivå.

Skyddsvärda träd

Inom Trolleboda 1:47 finns utpekade skyddsvärda träd. Länsstyrelsen har pekat ut två lindar, vilka inte återfinns på utpekad plats. Den västra har inte kunnat identifieras vid NVI, medan den östra är belägen i relativ närhet på södra sidan av Maruddsvägen, denna ingår i område som planläggas inom område för NATUR.

Som ett resultat av genomförd naturvärdesinventering noterades nio skyddsvärda träd inom Trolleboda 1:47. Samtliga träd kommer att planläggas inom område för NATUR.



Skyddsvärda träd utpekade i Naturvärdesinventering, 2018-06-01. Röd markering visar de två planerade tomternas ungefärliga placering.

En anmälan enligt 12 kap. 6 § MB om samråd bör göras vid åtgärder som riskerar att skada ett särskilt skyddsvärt träd och i vissa fall även för åtgärder som kan skada skyddsvärda träd.

7 Förutsättningar

Kapitlet innehåller en redovisning av de planeringsförutsättningar, både innanför och utanför planområdet, som legat till grund till förslaget. Här beskrivs även vilka värden och karaktärsdrag som har haft betydelse för planen men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet.

Fastigheter och rättigheter

Inom planområdet finns enbart privata fastigheter. Dels en större huvudfastighet och 22 mindre bostadsfastigheter.

Tillfartsvägen till området ingår i en gemensamhetsanläggning för väg som sträcker sig från Vierydsvägen ner till området för gällande detaljplaner.

Det finns även en gemensamhetsanläggning för båtbygga inom planområdets nordöstra del. Söder om detta finns även en gemensamhetsanläggning för ett större område för småbåtshamn. Detta ligger enbart delvis inom planområdet, större delen av ytan för den gemensamhetsanläggningen ligger utanför planområdet.

Inom planområdet finns ledningsrätter för Ronneby Miljö & Teknik AB samt en gemensamhetsanläggning för bostadsfastigheternas spillvattensystem.

Vägarna inom planområdet sköts av en gemensamhetsanläggning.

Riksintressen

Totalförsvar

Planområdet ligger inom MSA och stoppområde för höga objekt. Detta betyder att detaljplanen ska remitteras till försvarsmakten om den tillåter uppförande av höga objekt. Med höga objekt avses i detta sammanhang högre än 20 meter ovan mark utanför sammanhållen bebyggelse och högre än 45 meter ovan mark inom sammanhållen bebyggelse.

Planområdet ligger även inom påverkansområde för väderradar.

Rörligt friluftsliv

Det finns inget riksintresse för rörligt friluftsliv inom planområdet men det finns många platser för friluftslivs-aktiviteter framför allt för boende både inom och i anslutning till planområdet.

Högexploaterad kust

Området omfattas av geografiskt bestämda riksintressen enligt 4 kap 4 § Miljöbalken. Det innebär att fritidsbebyggelse endast får komma till stånd i form av kompletteringar till befintlig bebyggelse.

Mark, natur och miljö

Mark och vegetation

Planområdet ligger vid Östersjökusten. Planområdet är delvis kuperat och vegetationen skiftar från lövskog och betesmark i områdets norra delar till framför allt barrskog i områdets mellersta delar till lövskog i lutningen mot kusten i söder.

Naturmiljö

Grönområde

Bostadsfastigheterna omges av natur och planområdet avskiljs från övrig bebyggelse norrut genom naturmark med uppvuxen vegetation. Det finns dock inga anlagda grönområdet förutom en klippt gräsmatta centralt i planområdet där det brukar vara sommarfiranden och andra aktiviteter.

Landskapsbild

Planområdet utgörs av en central höjdpunkt som lutar söder- och öster ut ned mot östersjön. Vilket ger en fin vy ut över skärgården och placerar området som ett blickfång för den som passerar med båt. I övrigt är planområdet relativt kuperat vilket ger utsikt för flertalet av fastigheterna och en intressant miljö att röra sig i.



Området har flera mindre och bredare stigar att vandra på genom området med utblick över skärgården och omgivande natur.



På höjden centralt i området finns en grillplats med utsikt.

Naturresevat

Det finns inga naturresevat inom eller i anslutning till planområdet.

Skyddade arter

Flora

Inom planområdet finns det ett antal särskild skyddsvärda träd, detta på grund av deras höga ålder, stora omfång och i vissa fall förekomst av mulch i stammarna (Artportalen, 2024).

Det finns även ett fåtal örtartade skyddade arter som noterats inom planområdet (Artportalen, 2024).

Fauna

Flera rödlistade fågelarter har enligt artportalen noterats inom eller i anslutning till planområdet (Artportalen, 2024).

Skyddad natur

Det finns ingen skyddad natur utifrån naturvärden, nyckelbiotopsområden eller natura 2000-områden inom eller i anslutning till planområdet.

Inom planområdets norra del finns en stenmur i anslutning till betesmark som berörs av det generella biotopskyddet på grund av sin placering. Stenmuren är skuggad av storvuxna träd och ligger i en slänt mellan skog och betesmark.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Planeringsförutsättningar som rör tillämpningen av hushållningsbestämmelserna i 3 kap. miljöbalken hör hemma i denna grupp.

Jordbruksmark

I planområdets norra delar finns jordbruksmark som används för bete. Mellan betesmarken och planområdet finns en äldre stenmur som i dagsläget är beskuggad av större träd. På grund av att stenmuren inte är solbelyst anses den ha ett lägre biologiskt värde än om den hade varit helt solbelyst. Marken intill stenmuren är mycket kuperad. Den västra delen består till en större del av berg i dagen och längre öster ut övergår grundlagret i postglacial sand.

Skogsbruk

Det finns inget extensivt skogsbruk inom planområdet till följd av den steniga och kuperade terrängen.

Oexploaterade områden

Det finns ett flertal mindre oexploaterade område inom planområdet. Dessa finns framför allt som natursläpp mellan bostadsfastigheterna. De oexploaterade områdena är dock inte opåverkade av omgivande befintlig bebyggelse.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

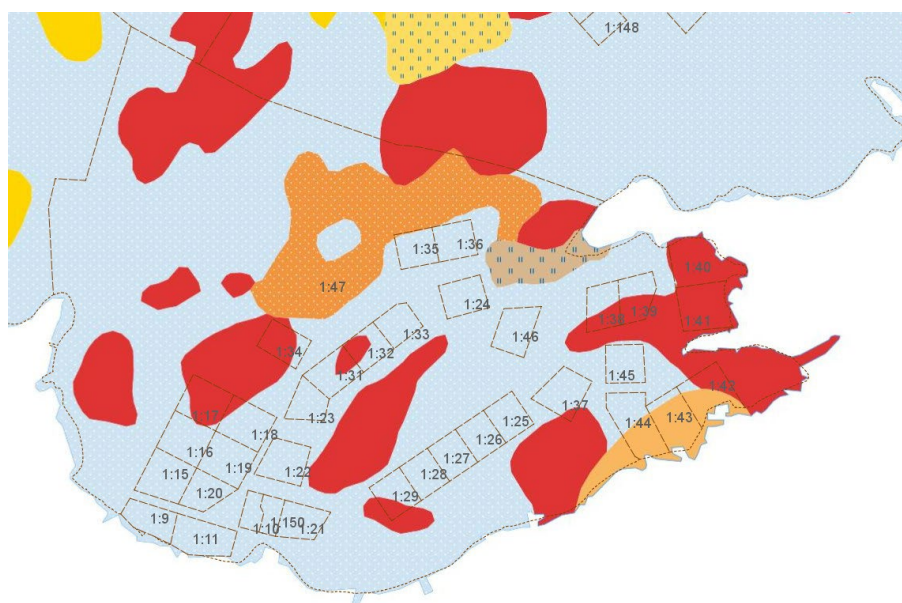
Det finns inga områden som bedöms som ekologiskt särskilt känsliga inom planområdet. En Naturvärdesinventering har utförts för att undersöka naturens känslighet och värden. Läs mer under rubrik 6 Planeringsunderlag – Utredningar.

Strandskydd

Inom planområdet är strandskyddet upphävt i gällande detaljplaner. Gångstigar längs med kusten är tillgängliga för allmänheten men det finns tendenser till privatisering i strandzonen. Sju befintliga bostadsfastigheter angränsar i fastighetsgränsen kustlinjen vilket begränsar allmänhetens tillträde till strandzonen i dessa delar.

Geotekniska förhållanden

Planområdets grundlager består främst av en blandning av berg i dagen och sandig morän. I den nordöstra delen finns ett område med torvmark och i planområdets norra del där marken övergår i bete består grundlagret av postglacial sand.



Geotekniska grundlager för planområdet där blått visar sandig morän, rött visar urberg, orange är postglacial sand eller finsand och det bruna är torv.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnorm för luft

Planområdets placering nära kusten har relativt låg mängd bränslefordon i jämförelse med centrum där mätningar gjorts som inte överskrider normvärdena. Detta gör att kommunen bedömer att miljökvalitetsnormerna för luft inte riskerar att överskridas i dagsläget.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Planområdets påverkan på vatten i anslutning till planområdet och främst Östersjöns vatten bedöms inte vara så stor att den riskerar att överstiga miljökvalitetsnormen för vatten med sin pågående användning.

Miljökvalitetsnorm för buller

Den låga mängden motorfordon som rör sig i området och den höga mängden uppvuxen vegetation som finns inom området gör att det inte finns risk för att miljökvalitetsnormen för buller överskrids.

Bebyggelse och gestaltning

Områdesbeskrivning

Bebyggelsen inom området är placerad i naturen med uppvuxen vegetation både inom bostadsfastigheterna och nära inpå fastighetsgränserna. En blandning av sommarstugor och året-runt-bostäder ligger relativt nära de små slingrande vägarna.

Stadsbild och gestaltning

Bostäderna i området består av friliggande hus omgivna av naturmark och vatten. Bebyggelsen är i första hand hus av fritidshuskaraktär, de flesta är från 1960-talet och har byggts om efterhand. Detaljplanen medger en våning, medan några hus omfattar 1,5-plan. Husens fasader består av trä vilket bidrar till områdets karaktär och skapar en helhet på Trollebodas södra udde.



Bebyggelsen inom planområdet varierar, men har träfasad gemensamt samt de relativt stora och lummiga tomterna. Bilder tagna av planarkitekterna på planenheten.

Majoriteten av fastigheterna är belägna en bit upp i landskapet omgärdat av naturen, medan ett antal har strandtomt. Viss permanentning kan märkas i området och i september 2017 uppgavs det vara nio hushåll som bor i inom planområdet året runt. Storleken på fastigheterna varierar mellan ca 550-1900 kvm. Byggnadsarean varierar mellan cirka 70-260 kvm. Sett i procent av fastighetens storlek har den fastighet med högst exploateringsgrad cirka 23 %.

Gator och trafik

Vägar och gator

Tillfartsvägen till planområdet är asfalterad och går från en höjdpunkt på cirka +10 meter (RH2000) nordväst om planområdet till att inom planområdets västra del sjunka till cirka +1,5 meter. Inom planområdet är den något upphöjd mot strandzonen och har ett dike på norra sidan in mot planområdet. Området i vägens direkta närhet och ut mot vattnet består av gräs som hålls klippt och välskött.

Vidare in i planområdet leds biltrafiken på en mindre grusväg som följer landskapets former. Av naturliga skäl så som smala vägar och bitvis dålig sikt tillåter inte vägen några höga hastigheter. De boende har även placerat ut blomsterkärl för att ytterligare sänka hastigheten på biltrafiken.

Vägarna inom planområdet sköts idag av en gemensamhetsanläggning för det planlagda området. Denna GA ansluter till en annan GA för Trollebodavägen som ansluter till riksvägen Vierydsvägen i norr.

Gång- och cykel

Inom området råder blandtrafik på de befintliga grusvägarna. Utöver dessa finns det ett flertal stigar som leder till utsiktsplatser och ner till strandkanten. Dessa stigar kan variera stort i framkomlighet då stenar fungerar som trappsteg på en del platser medan andra stigar är mer jämt upptrampad jord.

Motortrafik

Inom planområdet är det främst de boende som kör med motorfordon då vägarna utgör återvändsgränder. Övrig trafik utgörs av leveranser och servicefordon till fastigheterna inom planområdet. I planområdets södra utkant finns en parkering för de som ska ta sig ut till ön Salttärnan, därför är det en större mängd motorfordon som rör sig i planområdets utkant än inom själva planområdet.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger på Vierydsvägen cirka 2 km norr om planområdet.

Parkering

I planområdets södra utkant finns en parkering för de som ska ta sig till ön Salttärnan. Denna ligger dock så pass lågt i dagsläget att den kommer påverkas av stigande havsnivåer inom 100 år och därför inte planläggs i denna detaljplan.

Tillgänglighet

Området är kuperat och kan vara ganska svårtillgängligt för den med nedsatt rörlighetsförmåga. Grusade vägar gör dock att området är relativt lätt att

orientera sig i för den med nedsatt syn då gruset avviker i kontrast till omgivande mörkare grönska.

Utfarter

Det finns utfarter till grusvägarna från varje mindre fastighet och detta tillsammans med smala vägar gör att hastigheterna naturligt måste hållas nere inom området.

Klimat, hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

En stor del av bostadsfastigheterna som ligger inom området utgörs i dagsläget av sommarbostäder, men mellan en tredje del och hälften av fastigheterna har folkbokförda boende inom området. Det är på grund av den stora mängden sommarbostäder främst under sommarperioden som planområdet har högre mängd motortrafik. De smala grusade vägarna och den kuperade terrängen gör att hastigheterna och därmed bullernivån hålls nere.

Förorenad mark

Det finns inga potentiella föroreningar kartlagda inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet är kuperat och lutar i samtliga riktningar med en höjdpunkt centralt i planområdet. Detta ger naturliga förutsättningar för avrinning vid skyfall. Den stora andelen naturmark gör även att stor del av regnet naturligt kan infiltrera i marken. Närheten till kusten kan potentiellt utgöra en risk för saltinträngning i dricksvattenledningar i framtiden. Dricksvattenledningarna inom planområdet ägs och underhålls av Ronneby Miljö & Teknik AB.

Klimatanpassning

Området består idag av mycket naturmark vilket ger en god infiltrering av regnvatten. Områdets höjdläge gör även att risken för översvämningar till följd av skyfall är låg då området lutar i alla riktningar från en höjdpunkt centralt i planområdet.

Uppvuxen vegetation och äldre träd ger viss skugga och läget vid kusten ger havsbris som naturligt sänker den lokala temperaturen.

Däremot är planområdet problematiskt när det kommer till stigande havsnivåer. Flera av de befintliga fastigheterna närmast kusten och tillfartsvägen till planområdet ligger lågt och har stor risk att översvämmas i ett 100 års perspektiv.

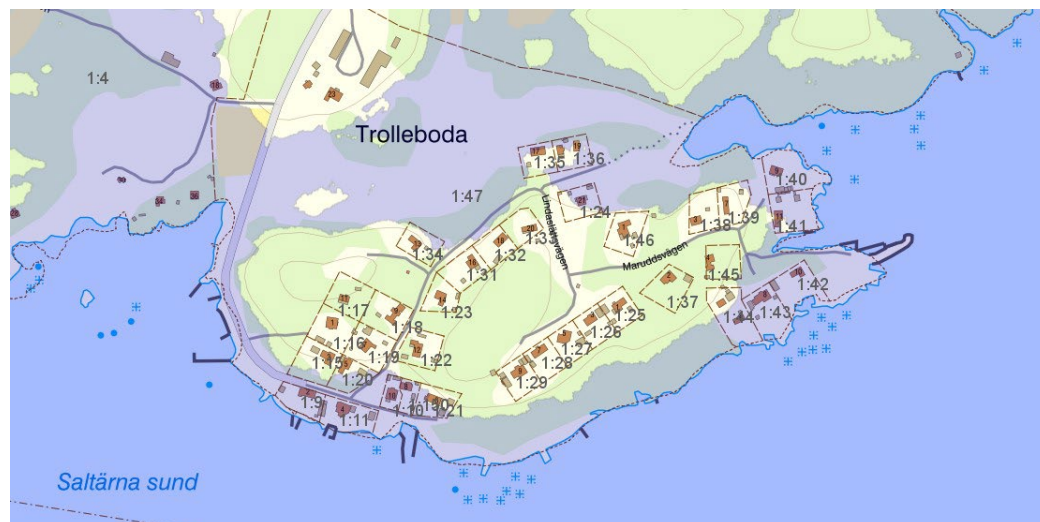
Dagvatten

Planområdet lutar generellt ned mot östersjön men även i övriga riktningar med en central höjdpunkt vilket gör att dagvatten vid skyfall naturligt rinner

undan ner i havet eller norr ut till betesmarken. I övrigt har planområdet mycket naturmark där regnvatten kan infiltrera.

Risk för översvämning

Översvämning från havet är en överhängande risk för de fastigheter som ligger närmast kusten.



Kartan visar hur området kan komma att påverkas vid en havsnivåhöjning på +3,9m (RH2000).

I arbetet med att ta fram förslaget till detaljplan har dokument *Säkerhetsnivåer för byggande i låglänta områden – hänsyn till översvämningssrisker i föränderligt klimat* använts som referens (Länsstyrelsen, 2023).

Den rekommenderade säkerhetsnivån för ny bebyggelse från Länsstyrelsen i Blekinge är 3,59 meter i höjdsystem RH2000 i ett 100 års perspektiv. Länsstyrelsen anser dock att vi bör utgå från ett 100 års perspektiv utifrån vår gällande Översiktsplan. Utifrån ett 100 års perspektiv med utgångspunkt i den nyligen antagna översiktsplanen Ronneby 2045 ska vi sikta på en säkerhetsnivå av +3,9 meter (RH2000). Vilket betyder att ny bebyggelse måste placeras ovanför 3,9 meter. Några av de befintliga fastigheterna inom planområdet påverkas till stor grad av en havsnivåhöjning på 3,9 meter, eller i vissa fall redan på en lägre nivå. Därför har förutsättningarna för att säkerställa att befintlig och framtida bebyggelse inte riskerar att placeras för lågt inom planområdet undersökts.

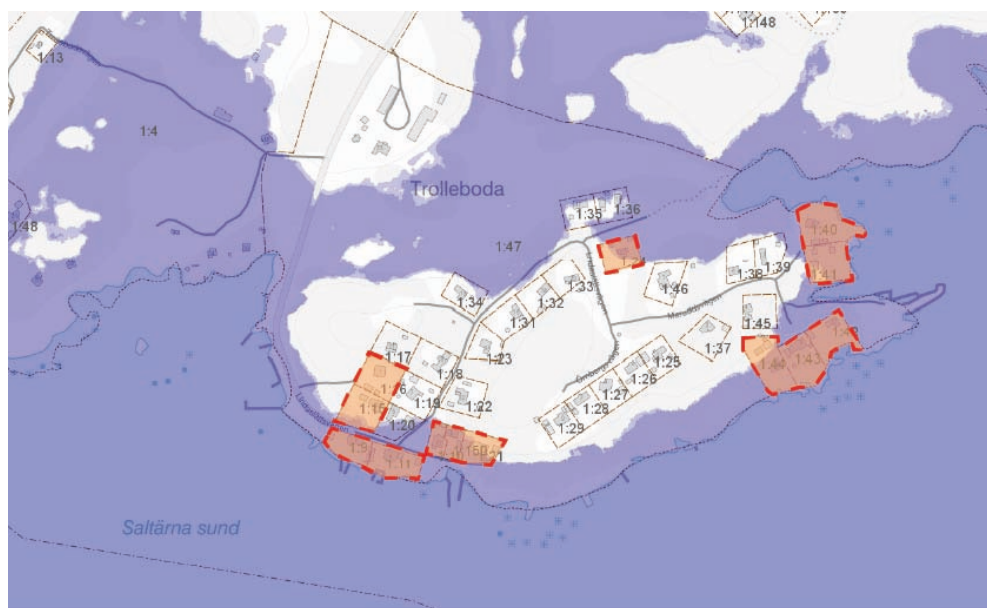
Rekommendationen om en säkerhetsnivå på 3,9 meter grundar sig i det högsta beräknade medelvattenståndet adderat med den högsta beräknade tillfälliga havsnivåhöjningen (vid högt vattenstånd och stormar) och därtill en extra säkerhetsmarginal. Medelvattenståndet enligt Blekinge Länsstyrelses gällande riktlinjer är att utgå från den högsta beräknade medelhavsnivån om 100 år, år 2130 eller 2145 utifrån gällande Översiktsplan. Utifrån de beräknade höjderna i klimatscenariot SSP5-8,5,

vilket är det klimatscenario med störst påverkan på havsnivån, har höjder räknats ut för att säkerställa att översvämning inte utgör en risk.

Gällande rekommendationer från Länsstyrelsen Blekinge är att utgå från den högsta beräknade tillfälliga havsnivån i södra Sverige på 1,55 meter (RH2000), vilket har använts i beräkningen av säkerhetsnivå för detta planförslag. Högsta beräknade medelvattenståndet adderat med den högsta beräknade tillfälliga havsnivåhöjning och en säkerhetsmarginal på 0,4 meter ger en säkerhetsnivå på +3,9 meter (RH2000). $1,95 \text{ meter} + 1,55 \text{ meter} + 0,4 \text{ meter} = 3,9 \text{ meter}$. Den adderade säkerhetsmarginalen är en höjd rekommenderad från Länsstyrelsen.

Dessa rekommendationer gäller även befintlig bebyggelse och blir särskilt relevant i detta planområde då majoriteten av området redan är utbyggt med fritidshus i varierande storlek och standard.

Tillfartsvägen till planområdet samt del av mindre lokalgata översvämmas vid en havsnivåhöjning på +3,9 meter (RH2000). Då det finns bebyggelse i området som antas ha en livslängd på 100 år så behöver även vägarna ha en tidshorisont på 100 år.



Kartan visar vilka fastigheter som kommer påverkas i stor grad vid en havsnivåhöjning på +3,9m (RH2000).

Hantering av vatten och avlopp

I dagsläget finns det ett privat spillvattensystem inom planområdet. Detta har tidigare skötts av en ekonomisk förening som ska övergå i en gemensamhetsanläggning för områdets spillvatten. Dricksvattnet i området ägs och sköts av Ronneby Miljö & Teknik AB. Därför utgör planområdet även verksamhetsområde för VA.

Ett avtal kring hur områdets spillvattensystem ska hanteras framöver finns skrivet mellan ägarna i området och Ronneby Miljö & Teknik AB.

Risk för ras och skred

Det finns ingen kartlagd risk för ras eller skred inom planområdet.

Risk för erosion

Det finns ingen kartlagd risk för erosion inom planområdet.

Risk för olyckor

Den kuperade terrängen och de smala vägarna med dålig sikt på flera platser kan utgöra en risk för olyckor vid oaktsamhet från bilister och oskyddade trafikanter.

Djurhållning

Det finns en hage i planområdets norra utkant som i dagsläget används som bete.

Radon

Hela planområdet ligger inom normalriskområde för radon enligt Ronnebys kartläggning av markradon.

Sociala förhållanden**Barnrättsperspektiv**

Ett barnrättsperspektiv innebär att alla besluts- och arbetsprocesser är barnrättsbaserade, det vill säga att en barnkonsekvensanalys och eller en prövning av barnets bästa har gjorts. I en prövning av barnets bästa (artikel 3.1) ska flera aspekter utredas och sammanvägas inför beslut.

Från och med 2021 är ett av Ronneby kommuns strategiska mål Barn och ungas behov. Målet harmoniserar med barnkonventionen och uttrycker bland annat att barn- och ungdomsperspektivet prioriteras och är centralt i samhällsplanering och all kommunal verksamhet.

Inom planområdet finns framför allt fritidsbebyggelse och barn vistas i området mestadels under en begränsad tid. Området erbjuder stora ytor för lek och trafiken är begränsad inom området. Vidare är området beläget en bit ifrån lekplatser, skola och organiserade aktiviteter för barn. Närmsta F-6 skola finns i Saxemara, cirka fem kilometer bort. Det finns ingen gång- eller cykelväg till Saxemara och Vierydsvägen är relativt trafikerad och hastigheten begränsad till 70 km/h.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns gott om plats för lek i naturen med många spännande platser att upptäcka både för barn och vuxna. Inga programmerade lekytor finns inom planområdet men en allmän grillplats finns samt flera hamnar och badbryggor.

Demografi och sysselsättning

I dagsläget består planområdet både av fritidsbebyggelse och åretruntbostäder. Över de senaste 40 åren har antalet åretruntboende inom

området legat stabilt kring ca.9-10 bostadsfastigheter men skiftat i vilka fastigheter som varit åretruntbostad.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Inom fastigheten Trolleboda 1:34 finns en fyndplats av spjutspets av brons. Skulle ytterligare fornlämning påträffas vid markarbete, även på andra platser inom planområdet, ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen, KML.

Byggnadsminnen

Det finns inga byggnadsminnen inom planområdet.

Kyrkligt kulturarv

Det finns inte något kyrkligt kulturarv inom planområdet.

Service

Offentlig service

Cirka fem km från Trolleboda ligger Saxemara, här finns förskola för de yngsta barnen och en F-6-skola för de äldre barnen. Ronneby centrum och den service som finns där är beläget cirka 15 km från Trolleboda.

Kommersiell service

I Saxemara finns ett kafé som även fungerar som mindre lanthandel ungefär fem km från planområdet. Övrig kommersiell service finns i Ronneby centrum som ligger cirka 15 km från Trolleboda.

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 rundkörsel för att undvika backande fordon. I flerbostadshus ska man ta emot posten i sin postbox på entréplan i byggnaden.

I dagsläget är brevlådorna till fastigheterna inom området samlade i en grupp vid infarten till området.

8 Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Möjligheten för två nya fastigheter att bildas genom avstyckning inom Trolleboda 1:47 möjliggörs i detaljplanen. En ny vägdragning för tillfartsväg i norra delen av planområdet påverkar fastigheten Trolleboda 1:47 och

kommer att kräva en reglering av befintlig gemensamhetsanläggning för vägen. Läs mer under 9 Ansvar.

Riksintressen

Elektronisk kommunikation

Markanvändningen inom planområdet och den tillåtna höjden för byggnader gör att riksintresset för elektronisk kommunikation inte riskerar att påverkas.

Totalförsvar

Planförslaget medger inte uppförande av höga objekt som kan komma att påverka riksintressena för Försvarsmaktens MSA- och stoppområde för höga objekt. Därför bedöms planförslaget inte påverka riksintressena för Totalförsvaret.

Högexploaterad kust

Detaljplanen tillåter enbart en mindre förtätning av bostäder i anslutning till redan exploaterad mark för fritidsbebyggelse, därför bedöms riksintresset för högexploaterad kust inte påverkas av detaljplanens genomförande.

Mark, natur och miljö

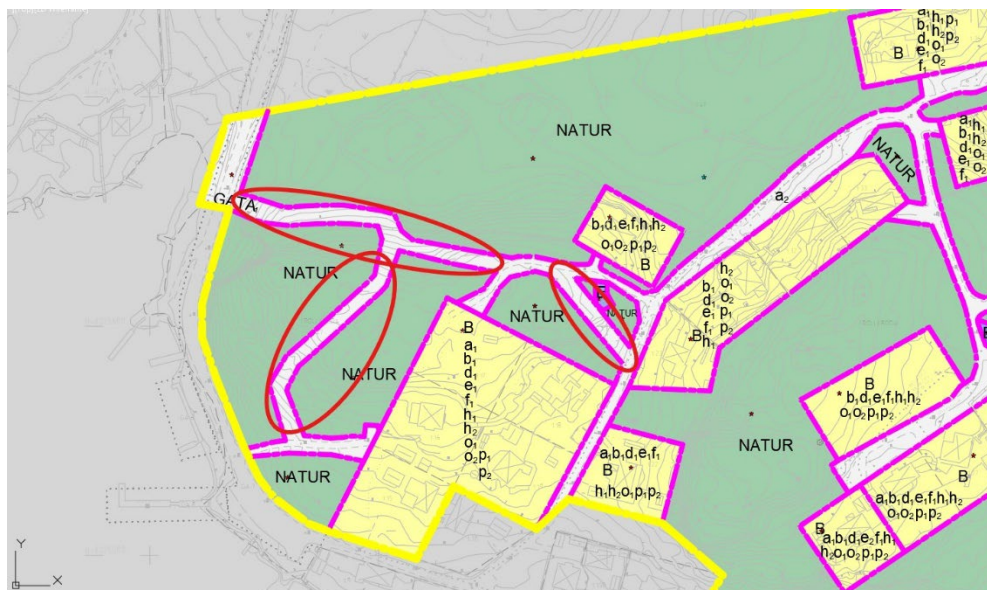
Mark och vegetation

Den befintliga naturmiljön kommer att påverkas där dragningen av nya vägar tillkommer och där nya bostadsfastigheter kan styckas av. Mark kommer att tas i anspråk men anses ha en generellt liten inverkan på områdets värden då de nya bostadsfastigheterna utgör en liten yta i direkt anslutning till befintlig bebyggelse. De nya vägarna och bostadsfastigheterna kommer inte att påverka några skyddsvärda naturmiljöer. Ytan för ny bebyggelse inkräktar inte på de allmänna ytor som används för samling, evenemang eller arrangerad rekreation så som grillning inom området. Utsiktsplatsen och stigen dit kommer att planläggas som natur.

Den nya tillfartsvägen kommer att påverka platsen och en del träd kommer att behöva fällas. Den nya tillfartsvägen kommer delvis gå över betesmark. Tillfart till ett befintligt bostadsområde bedöms vara viktigare än den jämförelsevis lilla yta som kommer behöva tas i anspråk. Marken som tas i anspråk består till stor del av sluttningar med berg i dagen. Inom denna yta finns en stenmur som det kommer behöva göras en ny öppning i. Detta bedöms inte påverka naturvärdena av stenmuren betydligt då den ligger i en skuggig sluttning vilket sänker dess värde som biotop för till exempel kräldjur som föredrar varma platser. Öppningen i stenmuren för den nya vägen bedöms även bli relativt liten sett till stenmurens totala längd.

Tillfartsvägen till två fastigheter i västra delen av planområdet kommer gå över naturmark som i dagsläget består av en sluttning med stora stenblock

och sten från äldre stenbrytning. Ett fåtal träd kommer att behöva fällas för att ta sig fram över höjden.



Röda ovaler markerar nya vägdragningar inom planområdet.

Naturmiljö

Grönområde

Naturmiljön kommer enbart i liten del påverkas enligt beskrivning ovan där mark tas i anspråk för en eller två nya bostadsfastigheter och en ny tillfartsväg. Den yta som utgör tillrättalagd gräsyta för evenemang och aktiviteter inom området bedöms inte påverkas av den tillkommande bebyggelsen då en buffert med natur kommer ligga mellan fastigheten och gräsytan.

Landskapsbild

Landskapsbilden bedöms inte påverkas av de nya bostadsfastigheterna då de placeras i anslutning till befintliga bostäder. Den nya vägens dragning bedöms inte få någon större påverkan på landskapsbilden då den kommer dras uppför en trädbevuxen slänt som delvis kommer mjuka upp intrycket av den nya vägen. Viktigt är att bevara så mycket av växtligheten och stenvallen som möjligt vid anläggning av den nya vägsträckningen.

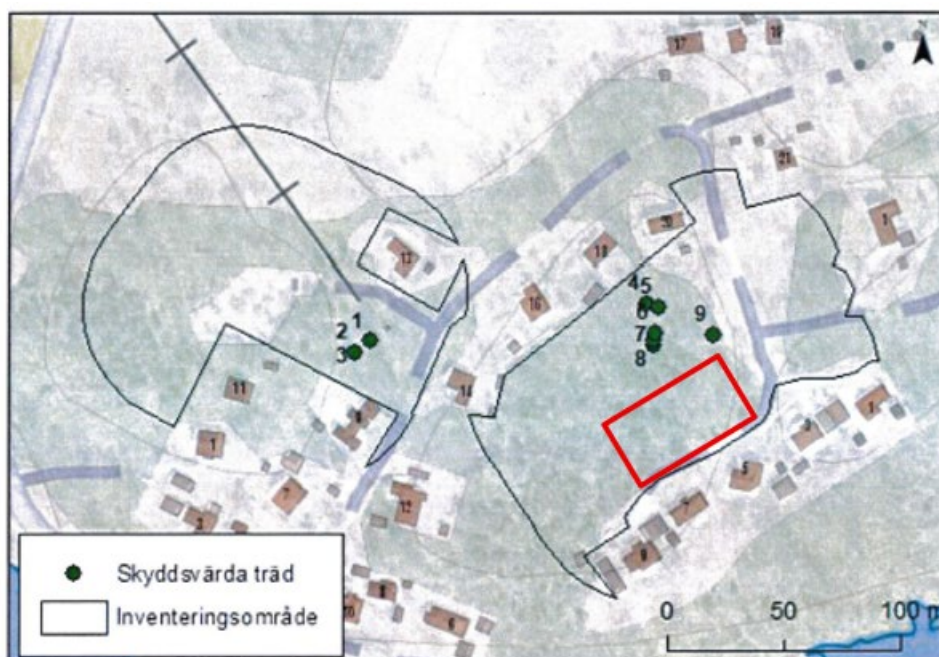
Skyddade arter

Flora

De fynd som gjorts av orkidéer och guldlocksmossa samt skyddsvärda och framtida särskilt skyddsvärda träd inom planområdet ligger inom naturmark och bedöms därför inte påverkas av planens genomförande.



Röd markering visar de två planerade tomternas ungefärliga placering i förhållande till Adam och Eva samt Guldlocksmossa.



Skyddsvärda träd inom planområdet. Röd rektangel markerar förslaget till ny bostadsmark.

Fauna

Den del av stenmuren som kommer behöva tas bort för den framtida tillfartsvägen bedöms inte påverka djur och insekter betydligt då stenmuren inte är solbelyst. Den del av stenmuren som plockas bort bedöms även i relation till stenmurens totala längd utgöra en mindre del som inte kommer påverka helheten för det habitat som den potentiellt utgör.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Jordbruksmark

En liten yta av betesmarken i norr kommer att ianspråktagas för den nya tillfartsvägen men detta bedöms inte påverka möjligheten till att fortsätta att

bruka den större ytan som hagen utgör utanför planområdet. Den nya tillfartsvägen bedöms ha större allmän nytta än den lilla yta hagmark som avsetts då åtkomst till befintlig bebyggelse anses vara samhällsviktigt och resurseffektivt.

Oexploaterade områden

De ytor med oexploaterad mark som tas i anspråk bedöms inte vara opåverkade i dagsläget och ianspråktagandet av dessa bedöms inte minska områdets miljömässiga, ekologiska eller rekreativa värden.

Strandskydd

I detaljplanerade områden som planläggs med ny detaljplan återinförs strandskyddet automatiskt i enlighet med 7 kap § 18 g Miljöbalken vid ersättning av en gammal plan. Vid framtagande av en ny detaljplan för området behöver alltså strandskyddet prövas igen. Det innebär att kommunen behöver motivera varför strandskyddet bör upphävas samt analysera och bestämma vilka delar av området där strandskyddet bör upphävas. Det innebär att strandskyddet inom planområdet kan komma att upphävas i en mindre del än tidigare. Om bedömningen görs att strandskydd inte bör gälla inom vissa delar av planen anges detta som en planbestämmelse. Särskilda skäl för upphävandet, som att området redan är ianspråktaget, behöver då anges.

Strandskyddet återinträder på den allmänna platsmarken genom den nya detaljplanen, vilket gör att mer mark kommer skyddas av strandskyddet. Den mark som planläggs för den nya vägen har inget strandskydd idag och kommer inte påverkas av bestämmelserna kring strandskyddet.



ingår i ett sammanhang av bebyggelse. De tillkommande fastigheterna ligger idag utanför det område där strandskyddet skulle återinträd, 100 meter från strandlinjen. Strandskyddet upphävs även på allmän platsmark för väg för att möjliggöra underhåll och framtida utveckling av denna

Geotekniska förhållanden

De två nya fastigheterna ligger på mark som enligt SGUs kartering består av sandig morän. Detta är en vanlig grundtyp för Ronneby kommun och bedöms som lämplig mark att bebygga inom planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnorm för luft

Vad gäller förslaget till detaljplanen för Trolleboda tillåts ingen verksamhet som medför utsläpp som förväntas påverka luftkvaliteten.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Förslaget till detaljplanen för Trolleboda tillåts ingen verksamhet som medför utsläpp som förväntas påverka vattenkvaliteten.

Miljö kvalitetsnorm för buller

Ingen verksamhet som påverkar omgivningsbuller kommer tillkomma på grund av detaljplanen. Området har en begränsad biltrafikering.

Bebyggelse och gestaltning

Områdesbeskrivning

Området bedöms inte påverkas i någon större grad av att detaljplanen genomförs. De eventuellt tillkommande två fastigheterna har planlagts för att smälta in i den befintliga bebyggelsen.

Den nya tillfartsvägen gör att de boende och besökare till området anländer på ett nytt sätt. Där man möter skogen och mer direkt anländer till området istället för att angöra området via hamnparkeringen som utgör tillfartsväg i dagsläget.

Majoriteten av fastigheterna har i dagsläget en exploatering på 150-200kvm. 45kvm för bygglovsbefriade komplementbyggnader och bygglovsbefriade mindre utbyggnader kan läggas till de 175kvm som regleras i plankartan och därmed göra de befintliga fastigheterna planenliga. Om fastigheternas byggnader idag redan överstiger 175kvm kan de bygglovsbefriade åtgärderna redan ha genomförts på fastigheten. De extra kvadratmetrarna som inte kräver bygglov är alltså inte något som tillförs utöver befintlig bebyggd yta, utan något som regleras av Plan- och bygglagen som ett tillägg till vad detaljplanen medger. För att kunna utnyttja möjligheten till bygglovsbefriade åtgärder om samtliga kriterier uppfylls enligt Plan- och bygglagen.

Inom planområdet finns det ett antal fastigheter som även överstiger den föreslagna byggnadsarean på 175 och de bygglovsbefriade 45 kvm. För dessa fastigheter finns det möjlighet att tillämpa reglerna om andra bygglovsbefriade åtgärder som inte ökar byggnadsytan samt utföra fasadändringar så som ändring av färg, tak och fönster. Detta gäller inte om bygganden anses ha kulturhistoriskt värde på grund av sitt utförande eller ålder, då kan även fasadändringar kräva lov. Övriga åtgärder som utökar bebyggelsens volym är däremot inte möjliga. Ett planstridigt utgångsläge kan uppstå om det inte finns bygglov eller förrättningar för utförda åtgärder som överstiger byggnadsarean som tilläts i de ursprungliga byggnadsplanerna. I gällande Plan- och bygglagen finns dessutom vissa undantag för planstridigt utgångsläge.

Bedömningen av utökningen av byggnadsarean grundar sig delvis i att tomterna inom planområdet är relativt stora och lämpar sig för en viss ökad exploatering samt att flertalet av fastigheterna inom planområdet redan idag överstiger den gällande regleringen och har en byggnadsarea på cirka 120-140 kvm. Förutom en utökad byggrätt säkerställer den nya regleringen att den befintliga bebyggelsen (upp till 175 kvm i byggnadsarea) kan återställas i händelse av brand eller dylikt.

Stadsbild och gestaltning

Detaljplanen har planbestämmelser som placering och utformning som avser att bibehålla karaktären av trähus i naturnära och kustnära läge. Placeringen av husen är reglerad så att inga byggnader möter gatan eller fastighetsgränser i något väderstreck för att bibehålla den något luftigare karaktären mellan husen.

Gator och trafik

Vägar och gator

Den tillkommande tillfartsvägen är en viktig del av planförslaget för att i framtiden se till att redan befintlig bebyggelse är tillgänglig för de boende. Övriga vägar har planlagts för att möjliggöra en standardhöjning genom breddning och asfaltering om planområdet på sikt omvandlas till mer permanenta bostäder.

Området är något svårframkomligt med större fordon så som renhållningsfordon. På grund av planområdets ålder och förutsättningar samt att renhållning finns i området i dagsläget bedöms inga större förändringar för renhållningen krävas i planens genomförande. Möjligheten att bredda vägarna finns för att höja framkomligheten vid framtida behov.

Där den nya tillfartsvägen till planområdet ansluter till befintlig tillfartsväg är markhöjden under +3,9 meter (RH2000) men det bedöms rimligt att den befintliga vägen höjs i samband med att den nya vägen anläggs så att båda dessa uppnår en lämplig höjd utifrån den aktuella högsta beräknade

havsnivån. Det rör sig om en höjning av befintlig väg på omkring 90 meter i sträcka där höjden i dagsläget varierar mellan +1,5 meter och +4 meter (RH2000). Ansvaret för detta ligger på gemensamhetsanläggningen för vägarna inom planområdet. Läs mer under 9 Ansvar och genomförande.

Gång- och cykel

Även i fortsättningen kommer vägarna att ha blandtrafik och inga specificerade gång och cykelstråk förutom den stig som leder ner till småbåtshamnen i nordost.

Motortrafik

Mängden trafik inom planområdet kan komma att öka om allt fler flyttar ut till området och det går från att vara mestadels sommargäster till att vara främst åretruntboende. Den trafik som nu sommartid rör sig till och inom området kan då komma att påverka området året runt. De befintliga vägarna bedöms kunna hantera detta då det i dagsläget fungerar under sommarhalvåret. Eventuellt skulle vägarnas standard kunna höjas genom asfaltering för att underlätta vintervägsunderhåll och öka dess tolerans mot slitage.

Inom planområdet finns möjlighet för 24 bostadsfastigheter och enligt beräkningar om antalet bilar skulle öka till två bilar per fastighet som gör en tur- och returresa per bil per dygn skulle den totala trafikmängden kunna uppgå till 96 resor till och från planområdet per dygn. $24 \times 2 \times 2 = 96$.

Då området traditionellt varit ett sommarstuge-område antas detta maximala scenario dock inte uppfyllas till fullo i närtid då majoriteten av fastigheterna antas fortsätta användas som fritidshus. De fastigheter som redan används som bostad förväntas byggas ut allt eftersom i varierande grad. En ökning i trafikmängden bedöms även ske succesivt under en längre tid allt eftersom fler bygger ut och börjar använda bostaden som åretruntboende, till skillnad från ett område med ny exploatering som ser en drastisk ökning under en kortare period.

I korthet anses befintlig trafiklösning för området inom planområdet vara tillräcklig för genomförandet av detaljplanen.

Ansvaret för vägarnas underhåll och eventuella standardhöjning kommer fortsatt ligga hos den befintliga gemensamhetsanläggningen inom området.

Kollektivtrafik

Avstånd till närmste busshållplats vid Vierydsvägen 2 km norr om planområdet gör att kollektivtrafiken antagligen inte kommer utgöra någon större del av de boendes resor. Behovet av egen bil kommer fortsatt vara stort inom området.

Parkering

Parkering bedöms kunna lösas inom den egna bostadsfastigheten. Då parkeringen som idag delvis fungerar som parkering för de som ska besöka ön Salttärnan inte kommer att hanteras i denna detaljplan bedöms ingen ytterligare parkering behövas.

Tillgänglighet

Områdets tillgänglighet kommer säkerställas genom att en ny tillfartsväg kan anläggas i planområdets norra del där marken är mindre påverkad av stigande havsnivåer.

Klimat hälsa och säkerhet**Beräkning av omgivningsbuller**

Detaljplanen möjliggör ingen markanvändning som kan tänkas ge upphov till buller och det finns ingen sådan verksamhet i anslutning till planområdet.

Förorenad mark

Detaljplanen möjliggör ingen markanvändning som kan tänkas ge upphov till föroreningar och det finns inga kända potentiella föroreningar inom eller i anslutning till planområdet.

Klimatanpassning

Den uppvuxna vegetationen inom området och platsens placering vid havet gör att området är rustat för framtida högre temperaturer. Grönska hjälper till att jämna ut temperaturskillnader och närheten till havet bidrar till en ökad luftcirkulation genom området.

Risken för översvämning på grund av stigande havsnivåer har hanterats genom att en ny tillfartsväg har planlagts i plankartan. De fastigheter i området som riskerar att översvämmas i ett 100-årsperspektiv har inte tagits med i denna nya detaljplan utan kommer hanteras separat. Läs mer under 8 Konsekvenser – Risk för översvämning.

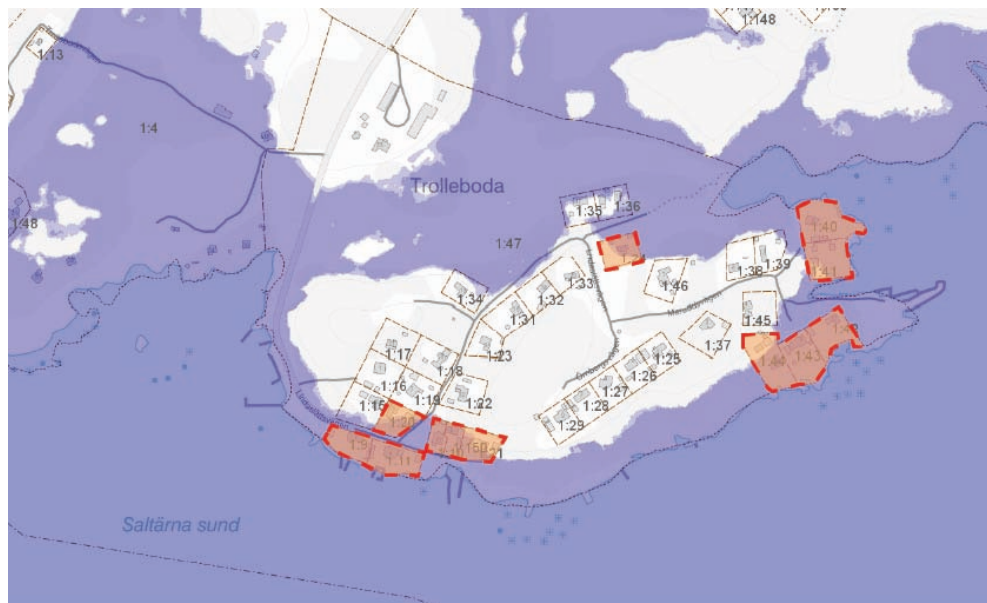
Dagvatten

Planområdet avvattnas naturligt mot Östersjön då planområdet lutar ned mot havet i både väster, söder och öster. Mot norr avvattnas området mot en större hagmark där dagvatten kan infiltrera naturligt. Inom planområdet finns även en övervägande mängd naturmark där regnvatten kan infiltrera lokalt.

Risk för översvämning

De fastigheter som inkluderas i detaljplanen påverkas endast i liten grad av framtida höga havsnivåer på +3,9m (RH2000). Samtliga fastigheter bedöms ha en tillräcklig fastighetsyta utan risk för översvämning för att på lämplig mark uppföra ett bostadshus enligt detaljplan. Samtliga fastigheter har även genom den nya vägdragningen en lämplig tillfartsväg även vid framtida högvatten.

De fastigheter som inte har mark som är lämplig för bebyggelse i ett 100 års perspektiv utifrån de beräknade framtida havsnivåerna har inte inkluderats i denna detaljplan. Tills vidare ligger dessa kvar i de gällande äldre byggnadsplanerna. Detta är främst för att dessa fastigheter fortsatt ska ha sin byggrätt kvar. Även de fastigheter som inte har en framkomlig tillfartsväg i ett 100 års perspektiv ligger tills vidare kvar i de äldre byggnadsplanerna.



Kartan visar vilka fastigheter som kommer påverkas i stor grad vid en havsnivåhöjning på +3,9m (RH2000).

Hantering av vatten och avlopp

Inom planområdet finns det kapacitet både för dricksvatten och spillvattenhantering enligt Ronneby Miljö & Teknik ABs beräkningar. Dricksvatten och spillvatten hanteras i två separata system genom delat huvudmannaskap där dricksvattenledningarna ägs och sköts av Ronneby Miljö & Teknik AB inom deras verksamhetsområde för VA. Spillvattensystemet ägs och sköts av ägarna i området genom en gemensamhetsanläggning. Det finns en befintlig samhällsförening i området som har ansvar för områdets olika gemensamhetsanläggningar.

För att de två nya fastigheterna ska kunna kopplas på spillvattensystemet ska de godkännas av samhällsföreningen. Förrättningen för att lägga till dessa två nya fastigheter står ägarna för de tillkommande fastigheterna för. Samhällsföreningen hör sedan av sig till kommunen för godkännande om påkoppling på det kommunala systemet. Påkopplingskostnader bekostas av ägarna till de nya fastigheterna.

Risk för ras och skred

Det finns ingen risk för ras eller skred inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Risk för erosion

Det finns ingen risk för erosion inom eller i direkt anslutning till planområdet.

Risk för olyckor

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte leda till någon risk för olyckor. Risken för olyckor i och med delvis dålig sikt längsmed vägarna kommer kvarstå men bedöms vara låg.

Djurhållning

Detaljplanen bedöms inte påverka eller påverkas av betesmarkerna norr om planområdet.

Radon

Allt byggande vid nybyggnad i Sverige ska utföras radonsäkert. Det är byggherren som ansvarar för att de byggåtgärder som utförs uppfyller de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter och beslut som har meddelats med stöd av den lagen. Byggherren har också ett ansvar för arbetsmiljön på byggarbetsplatsen.

Sociala förhållanden**Barnrättsperspektiv**

Det bor få barn inom planområdet idag men om bebyggelsen på sikt ställer om till mer åretruntboende så kan fler barnfamiljer tillkomma. Den relativt långa sträckan till närmsta busshållplats gör att barn och unga är mer beroende av vuxna inom området för att kunna ta sig till skolan, vänner och andra aktiviteter i Saxemara eller Ronneby centrum. Detta förändras inte i och med att denna detaljplan genomförs, men är något som framtida barn inom planområdet kan komma att påverkas av.

Lek och rekreation

Närhet till lek och rekreation i naturmiljö finns inom hela planområdet och närheten till havet har ett särskilt värde inom planområdet historiskt. Detta bedöms inte förändras genom att detaljplanen genomförs.

Kulturmiljö**Fornlämningar**

Inom fastigheten Trolleboda 1:34 finns en fyndplats av spjutspets av brons. Skulle ytterligare fornlämning påträffas vid markarbete, även på andra platser inom planområdet, ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap. 10 § kulturmiljölagen, KML.

Service

Offentlig service

Den offentliga servicen i form av grundskola finns i Saxemara och Ronneby centrum. I Ronneby centrum finns även övrig offentlig service. Denna detaljplan bedöms inte medföra behov att införa mer offentlig service inom planområdet.

Kommersiell service

Tillgången på kommersiell service påverkas inte av detaljplanens genomförande men fler året sunt boende kan utgöra underlag för kommersiell service i Saxemara och i Ronneby centrum.

Posttjänster

Tillkommande fastigheters postlådor ska placeras i ett sammanhang med befintliga postlådor inom området för att vara lätt åtkomliga för posttjänster.

9 Ansvar och genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Den allmänna platsmarken kommer även fortsättningsvis skötas med enskilt huvudmannaskap. Enskilt huvudmannaskap betyder att alla fastighetsägare inom planområdet har ett gemensamt ansvar för den allmänna platsmarken. Ansvaret i området har tidigare delats mellan markägaren till stamfastigheten och gemensamhetsanläggningen för vägarna. Ingen skillnad i ansvar kommer tillkomma i och med att denna plan antas. Om behovet av den nya tillfartsvägen och de nya vägsträckningarna inom planområdet uppstår är ansvaret att anlägga dessa kopplat till gemensamhetsanläggningen för vägen inom planområdet.

Denna detaljplan reglerar inte något mark- eller utrymmesförvärv mellan privat och kommunal aktör.

Skyldighet inlösen, huvudman

Enligt 14 kap. 15 § PBL är den som ska vara huvudman för allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap skyldig att på fastighetsägarens begäran förvärva äganderätt, nyttjanderätt eller annan särskild rätt till utrymmet.

Om mark upplåts till en gemensamhetsanläggning, i detta fall för den nya tillfartsvägen, ska en överenskommelse om ersättning för markupplåtelse tas fram mellan GA och fastighetsägaren av marken. Ersättningen betalas ut som en engångsersättning om inget annat överenskommes. Det beslutas i lantmäteriförrättningen hur stor ersättning som ska utgå till ägaren av fastigheten eller fastigheterna som belastas av en GA. Om de berörda fastighetsägarna inte på egen hand kan komma överens om en lämplig

ersättning så gör lantmäterimyndigheten en värdering som införs i förrättningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplanen möjliggör för avstyckning för en eller två nya fastigheter. Dessa ska i sådant fall inkluderas i befintliga gemensamhetsanläggningar genom reglering av de befintliga GA i området. Kostnaderna för detta är relativt låga då det är en enkel åtgärd hos Lantmäteriet. Dessa kostnader föreslås täckas av försäljningspriset eller hanteras av köparna av de nya fastigheterna.

De befintliga servituten och ledningsrätterna påverkas inte av detaljplanens genomförande.

Fastighetsindelningsbestämmelser

Plankartan anger en minsta fastighetsstorlek på 1000 kvm. Detta innebär att tillkommande fastigheter inte får understiga denna yta och att befintliga bostadsfastigheter inte får styckas av i mindre fastigheter.

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplanen möjliggör för avstyckning av en eller två nya bostadsfastigheter från stamfastigheten Trolleboda 1:47. Detta har möjliggjorts på fastighetsägarnas förfrågan.

Rättigheter

När och om den nya tillfartsvägen byggs ut behöver den befintliga gemensamhetsanläggningen för vägen regleras hos Lantmäteriet. Hur kostnaden för denna reglering fördelas på medlemmarna inom GA hanteras av dess styrelse och Lantmäteriet.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

I planområdet finns flera tekniska anläggningar för elförsörjning. Dessa är planlagda och ska framöver skötas och underhållas av nätägaren.

Utbyggnad allmän plats

Ansvaret för utbyggnad av den nya tillfartsvägen ligger hos den befintliga gemensamhetsanläggningen och fastighetsägarna inom planområdet som en del av deras skötselansvar för vägen. GA har ansvar att det finns en väg med tillräcklig standard till de fastigheter som ingår i anläggningen. Hur kostnaden fördelas mellan medlemmarna i gemensamhetsanläggningen vid uppförandet av vägen är upp till styrelsen och anläggningens medlemmar att fördela.

Där den nya vägen ansluter till Trollebodavägen ligger även denna väg något under riktlinjerna för +3,9 meter. Den ligger på cirka 2-3 meters höjd över nuvarande havsnivå i ungefär 80 meter från anslutningen av den nya

tillfartsvägen. För Trollebodavägen finns en gemensamhetsanläggning med ansvar för vägens framkomlighet. Att höja vägen till +3,9 meter när behovet uppstår längs de 80 meter som understiger denna höjd bedöms som ett rimligt underhållsansvar för vägens befintliga GA. En höjning av denna sträcka påverkar inte heller omgivande landskapsbild, tillfartsvägar eller övriga fastigheter negativt på grund av området kuperade terräng.

Utbyggnad av tillfartsväg till två fastigheter i västra delen av planområdet sker när behov uppstår utifrån stigande havsnivåer. Ansvaret ligger på gemensamhetsanläggningen för vägarna och fastighetsägarna till de två fastigheterna Trolleboda 1:15 och Trolleboda 1:16. Hur kostnaden för denna fördelas mellan medlemmarna i gemensamhetsanläggningen ska lösas mellan gemensamhetsanläggningens styrelse och fastighetsägarna.

Den centrala vägsträckningen kan byggas ut när behovet uppstår inom området till följd av en ökad trafikmängd. Hur kostnaden för denna fördelas mellan medlemmarna i gemensamhetsanläggningen hanteras av gemensamhetsanläggningens styrelse.

Utbyggnad vatten och avlopp

För anslutning av dricksvatten görs ansökan direkt till Ronneby Miljö och Teknik AB.

För anslutning av spillvatten tar ägarna till de två tillkommande fastigheterna kontakt med samfällighetsföreningen som sköter driften av gemensamhetsanläggningen för spillvatten. Samfällighetsföreningen kontaktar sedan Ronneby Miljö och Teknik AB för godkännande att gemensamhetsanläggningen utökas med två nya fastigheter. De två tillkommande fastigheterna inkluderas i den befintliga gemensamhetsanläggningen för spillvatten genom förrättning eller annan reglering hos Lantmäteriet.

Renhållning

Området är något svårframkomligt med större fordon så som renhållningsfordon. På grund av planområdets ålder och förutsättningar samt att renhållning finns i området i dagsläget bedöms inga större förändringar för renhållningen krävas i planens genomförande. Möjligheten att bredda vägarna finns för att höja framkomligheten vid framtida behov.

Renhållningsförordningen ska följas.

Förutsättningar för solenergi

Solpaneler på hustaken är möjligt inom detaljplanen på de tak som inte skuggas av uppvuxen vegetation. Läget vid kusten där flera av taken har söderläge ger goda förutsättningar för solenergi.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Ronneby kommun bekostar framtagandet av detaljplanen och den finansieras i efterhand genom planavgift vid bygglovsansökan. Samhällsvinsten av planuppdraget är främst att området får potentialen att bli ett nytt bostadsområde för åretruntboende kommuninvånare över tid och att framtida bygglovsprocesser underlättas.

Planavgift/Planavtal

För detaljplanen kommer planavgift tas ut i enlighet med 12 kap 9 § Plan- och bygglagen. Med planavgift avses en avgift för detaljplaneläggning som tas ut om bygglov beviljas och fastigheten har nytta av planen. Planavgiftens storlek framgår av Ronneby kommuns Plan- och bygglovstaxa.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen bedöms inte skapa förutsättningar för ersättningsanspråk enligt 14 kap. PBL. Det kan exempelvis vara till följd av rivningsförbud, bevarandebestämmelser eller liknande.

Inlösen

Enligt Plan- och bygglagen har kommunen rättighet och skyldighet, om markägaren begär det, att lösa in mark som i en detaljplan är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Då planområdet har enskilt huvudmannaskap avser kommunen inte att lösa in mark i området.

I visst fall kan markägaren kräva att en gemensamhetsanläggning löser in eller på annat juridiskt vis tillskansar sig rätten till den mark som anläggningen förfogar över. I denna detaljplan kan detta bli aktuellt om eller när den nya tillfartsvägen anläggs.

Gemensamhetsanläggningar

Kostnaden för att reglera gemensamhetsanläggningen för att eventuellt innefatta två nya fastigheter bekostas av ägarna till de nya fastigheterna om detta inte täcks av försäljningspriset.

En reglering för den nya tillfartsvägen fördelas på gemensamhetsanläggningens medlemmar på det vis styrelsen och medlemmarna finner lämpligt. Det samma gäller för kostnaderna för själva anläggandet av de nya vägarna. Hur denna kostnad fördelas på anläggningens medlemmar är upp till styrelsen och dess medlemmar.

Drift allmän plats

Den allmänna platsen kommer fortsatt att skötas genom enskilt huvudmannaskap och befintlig gemensamhetsanläggning. Som en del av driften och underhållet av vägarna kommer det att ingå att uppföra den nya tillfartsvägen när behovet uppstår. Höjning av Trollebodavägen för att säkerställa att den nya tillfartsvägen kan ansluta till riksvägen Vierydsvägen

ansvara GA för Trollebodavägen för. Hur kostnaden fördelas för detta bestäms av de två styrelserna gemensamt. Detta gäller även den nya vägsträckningarna inom planområdet.

Drift vatten och avlopp

Dricksvattensystemet ska fortsatt skötas av Ronneby Miljö & Teknik AB. Spillvattensystemet ska fortsatt drivas i form av en gemensamhetsanläggning inom området. Det befintliga delade huvudmannskapet är tänkt att fortsätta likt det gör i dag.

Gatukostnader

Vägens skötsel och kostnader kopplade till detta åligger den befintliga gemensamhetsanläggningen för väg. Kostnaden för utbyggnad av de nya vägarna fördelas av styrelsen i diskussion med medlemmarna.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ronneby kommun ansvarar för framtagandet av detaljplanen. Nuvarande intresseförening ansvarar för genomförande och drift av vägarna samt övrig allmän plats i dialog med markägaren.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal är inte relevant då kommunen inte äger mark i området.

Markanvisning

Markanvisning är inte relevant då kommunen inte äger mark i området.

Tidplan

Planen hanteras enligt standardförfarande och kan antas av kommunstyrelsen september 2026.

- Beslut om samråd, Q1 2018
- Samråd, Q1 2018
- Beslut om granskning, Q4 2022
- Granskning, Q4 2022
- Beslut om andra granskning, Q1 2026
- Andra granskning, Q2 2026
- Beslut om antagande, Q3 2026
- Laga kraft, Q3 2026

10 Medverkande tjänstepersoner

Exploateringsingenjör Linus Olsson, mark- och exploateringschef Sara Jonasson, planarkitekt Hanna Faming, Stadsarkitekt Helena Revelj, VA-ingenjör Peter Hammarström, bygglovshandläggare Klara Andersson m.fl.

Victoria Eklund
Planarkitekt

Kristina Eklund
Planchef

11 Referenser

Litteratur

Länsstyrelse (2023) *Riktlinjer för bedömning av översvämningsrisk längs Blekinges kust med hänsyn till klimatförändringar*

Internet

Artportalen (2024) *Kartutsnitt för Trolleboda 1:47 m.fl. planområde*, www.artportalen.se [Hämtad 2024-06-14]

Utredningar

Ecocom (2018) Naturvärdesinventering i Trolleboda, Ronneby kommun, 2018

S. Samuelsson Miljöutvecklare (2022) PM Platsbesök gällande förekomst av Adam och Eva inom del av Trolleboda 1:47