

Detaljplan för del av Trolleboda 1:47 m.fl. Ronneby kommun, Blekinge län

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplaneförslaget, upprättat 2017-11-22, har varit utställt för samråd under tiden 12 januari till den 2 februari 2018. Myndigheter och berörda fastighetsägare m.fl. har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs enligt ett standardförfarande.

Detaljplanehandlingarna fanns under samrådstiden tillgängliga på kommunens webbplats, Plan- och byggenhetens expedition och Ronnebys bibliotek. Planförslaget annonserades i lokaltidningarna den 12 januari 2018. Utöver detta gavs även tillfälle att ställa frågor till och samtala med planarkitekten och stadsarkitekten under ett öppet hus i stadshusets foajé den 23 januari mellan kl. 16.00–18.00.

Yttranden har inkommit från **Länsstyrelsen Blekinge Län, Räddningstjänsten Östra Blekinge, Tekniska förvaltningen, Kommunstyrelsen, Miljö- och hälsoskyddsenheten, Lantmäterimyndigheten, Miljöteknik och Trolleboda Byalags samhällsförening (styrelsen).**

Det har inkommit 31 yttranden från fastighetsägare. Vissa av yttranden är gemensamma för flera fastigheter. Nedan redovisas de anonymt (enligt GDPR).

Räddningstjänsten Östra Blekinge, Tekniska förvaltningen och Kommunstyrelsen har inget att erinra mot planförslaget.

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

Länsstyrelsen Blekinge län

Planens syfte

Planens syfte är att i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) ersätta två äldre byggnadsplaner som finns i området. Syftet med den nya planen är att utöka befintliga fastigheters byggrätt för att anpassa den till befintlig bebyggelse. Detaljplanen möjliggör även för fyra nya tomter.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10§

Riksintresse

Området ligger inom riksintresse för högexploaterad kust.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Buller

Det anges i behovsbedömningen att visst flygbuller kan förekomma. Enligt förordningen (SFS 2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader ska, vid beräkning av bullervärden vid bostad, hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen. Buller från flyg bör här beaktas.

Ras och skred

Ingen risk för ras eller skred finns inom kvartersmarken enligt SGU.

Översvämning

Planområdet ligger delvis inom område för översvämningsrisk. Planbestämmelse har lagts in i plankarta för att förhindra översvämning av bebyggelse. b1 -Källare och suterrängvåning får endast anordnas om de kan placeras över + 3 meter från underkant platta samt b2 – ny bebyggelse ska uppföras på ett sådant sätt att den inte skadas av en översvämning på upp till + 3 meter. För till- och komplementbyggnad gäller + 2,4 meter.

Inom planområdet är det sju fastigheter som berörs av bestämmelsen om att det inte är lämpligt att placera bebyggelse under + 1,45 m (RH2000). Inom delar av dessa fastigheter ges en bestämmelse med så kallad prickmark vilket innebär ”mark som inte får förses med byggnad”.

Inom planområdet är det 16 bostadsfastigheter som påverkas av en havsnivåhöjning på + 3 m. Länsstyrelsen ser positivt på att ny bebyggelse placeras högre än tre meter över havet och därmed inte kommer påverkas av förväntade havsnivåhöjningar.

MKN

Enligt planbeskrivningen säkerställs en hållbar lösning av dricksvatten och avloppsvatten genom att bygglov inte ges innan en godtagbar lösning har presenterats. Motsvarande planbestämmelse finns inte. Att skjuta upp frågan till bygglovet är inte förenligt med 2 kap 2 § PBL utan markens beskaffenhet ska utredas i detaljplanprocessen. Kommunen bör även ta ställning till om området omfattas av 6 § i lag om allmänna vattentjänster. Om området är att betrakta som samlad bebyggelse är det kommunens ansvar att inrätta verksamhetsområde för



dag/dricks/spillvatten. Ansvar enligt LaV tar inte hänsyn till typ av bebyggelse (bofast eller fritidshus) och går inte att avtala bort.

Enligt 2 kap. 10§ PBL skall MKN följas vid planläggning.

Mellankommunala frågor och regionala förhållanden

Mellankommunala frågor påverkas inte av planförslaget.

Strandskydd

I dagsläget är strandskyddet upphävt inom hela planområdet. Men vid framtagandet av ny detaljplan återinträder strandskyddet i enlighet med 7 kap. § 18 Miljöbalken. Kommunen hänvisar i planbeskrivning till det särskilda skälet att området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften, när det gäller upphävandet av strandskyddet inom delar av planområdet. Planförslaget innebär att strandskyddet utökas inom planområdet, men att strandskyddet upphävs inom redan ianspråktagen mark, det vill säga fastigheter med bestämmelsen B, Bostäder och inom område för lokalgata. Dessa har bestämmelsen a1 i plankartan. Nya tomter ligger utanför strandskyddat område. Länsstyrelsen ser det som positivt att strandskyddet utökas och att ny bebyggelse placeras utanför strandskyddat område.

Standardförfarande

Kommunen ska använda sig av standardförfarande.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på kommunens val av standardförfarande.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till ÖP

I översiktsplan från 2006 finns det inga utvecklingsplaner för Trolleboda. Men det finns omnämnt som ett område vars utveckling av befintlig fritidsbebyggelse går mot ökat helårsboende och att den utvecklingen behöver följas.

I översiktsplanen från 2006 framgår att en grundförutsättning för utökad bygg rätt när det gäller fritidshusbebyggelse är att gemensamma och miljömässigt godtagbara VA-lösningar kan tillskapas eller att anslutning sker till det kommunala nätet. Översiktsplanen är positiv till en blandning av helårsboende och fritidsboende, men påtalar att förutsättningarna behöver bedömas i varje enskilt fall.

Vid planering av VA-anläggningar i kustnära områden bör hänsyn tas till risk för saltvatteninträngning.

I Grönstrukturplanen från 2016 framgår att det finns en balans mellan Trolleboda och stugområdena på Saltärnans insida. Särskilt positivt är den typen av halvprivat zon som utvecklats här och som ger utrymme för både platsansvar och allmänt tillträde. På många platser hotas dock tillgängligheten av en ökad privatisering i strandzonen.

Naturmiljö

Länsstyrelsen anser att beskrivningen av påverkan på naturmiljön inte är tillräcklig för att det ska gå att bedöma de föreslagna åtgärdernas påverkan ur miljösynpunkt.

Det framgår inte av handlingarna vilka sårbara eller nära hotade fåglar det är som har påträffats i området, samt inte heller om deras habitat påverkas av förslagen i detaljplanen. Detta bör belysas tydligare för att kunna dra slutsatser gällande om de påverkas av den



föreslagna detaljplanen eller inte. Kommunen bör även belysa vilken naturtyp de tomter som planeras att anläggas består av, samt hur vanliga de är i området. Det bör även framgå i vilken utsträckning tomterna kommer att exploateras, t.ex. om nedtagning av grova eller äldre lövträd blir aktuellt.

I nära anslutning (ca 200 m) till de planerade tomterna har ekoxe observerats, vilket inte nämns i planhandlingarna. Ekoxen är fridlyst och omfattas av EU:s habitatdirektiv bilaga 2. Den finns i områden med gamla ekar och andra lövträd, och rör sig inte särskilt långt ifrån sin födelseplats. Ekoxens larver lever av död ved. Därför är det viktigt att det finns döda träd, stubbar eller liggande stockar där ekoxar lever. Kommunen bör därför beskriva hur man tar hänsyn till detta i detaljplanen samt om planen kan ha någon påverkan på ekoxens livsmiljö.

Koppling till miljömålen

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. En översiktlig redovisning av lokala miljömål och planinnehålllets förhållande till detta beskrivs, vilket gör det möjligt att bedöma föreslagna åtgärder från miljösynpunkt. Däremot saknar länsstyrelsen en redovisning och koppling till de nationella miljömålen.

Klimatanpassning

Länsstyrelsen anser att samtliga projekt bör ta hänsyn till effekterna av ett förändrat klimat. Klimatförändringar i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor, samt stigande havsnivåer, medför konsekvenser för i stort sätt alla samhällssektorer och anpassningsåtgärder är därför nödvändiga.

Det är viktigt att planområdets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om ökad nederbörd kan medföra översvämningsrisk från höga flöden i närliggande vattendrag, om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden eller om en havsnivåhöjning kan medföra en permanent översvämning av hela eller delar av planområdet. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om lämplig markanvändning, samt vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat.

Energihushållning

Plan och bygglagen (2010:900) anger i 2 kap 3§ att planläggning enligt denna lag ska ske med hänsyn till natur- och kulturvärden, miljö- och klimataspekter, bl.a. genom en långsiktigt god hushållning med mark, vatten, energi och råvaror samt goda miljöförhållanden i övrigt.

I samband med planering påverkas möjligheterna till hållbar energianvändning:

- Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom effektiv användning och användning från förnybara källor.
- Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara källor.
- Faktorer att beakta är bland annat möjligheter att försörja den nya bebyggelsen med solvärme.

Redovisning av detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå

Enligt 4 kap. 33§ PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver förtydliga konsekvenserna på fastighetsnivå bättre så att varje fastighetsägare lätt kan utläsa hur den egna fastigheten påverkas.

Synpunkter enligt annan lagstiftning

Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken

Inga kända föroreningar finns inom planområdet.

Fornminnen enligt 2 kap. kulturmiljölagen

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på att det inom planområdet på fastigheten Trolleboda 1:34 finns en övrig kulturhistorisk lämning med RAÅ-nummer Ronneby 351:1. Det är en fyndplats av en spjutspets i brons enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap 11 §) erfordras inte. Men om fornlämningar påträffas i samband med schaktning o d skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Behovsbedömning

Ronneby kommun har upprättat en behovsbedömning för att bedöma behovet av en miljökonsekvensbeskrivning. Kommunens ställningstagande är att ett genomförande av detaljplanen inte bedöms få betydande miljöpåverkan och att en MKB enligt 4 kap 34 § plan- och bygglagen (PBL) inte krävs. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsen befarar i övrigt inte att riksintresse enligt miljöbalken (MB) påtagligt kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs i strid med gällande bestämmelser. Länsstyrelsen befarar inte heller att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion. Länsstyrelsens synpunkter enligt ovan bör dock beaktas för buller och MKN m.m.

De som deltagit i beslutet

Beslutet har fattats av avdelningschef Ewe Strandhag med handläggare Anna Thyrvin som föredragande. I ärendet har även planarkitekt Carina Burelius, naturvårdssamordnare Johanna Wallenius, miljöskyddshandläggare Anna Algö och miljöskyddshandläggare Anna Antonsson deltagit.

Kommentar:

Planområdet är inte beläget inom influensområde för buller varför flygbuller inte bör beaktas i någon större utsträckning i planförslaget för ny detaljplan.



Vad gäller VA i Trolleboda ligger planområdet numera inom verksamhetsområde för både vatten och spillvatten. Miljöteknik har tagit över dricksvattnet, medan spillvattnet ägs av en vattenförening. Bestämmelsen om villkor inför bygglov tas bort.

Beskrivningen av Naturmiljön utvecklas i planbeskrivningen. Inför fortsatt planarbete och kommande granskning har en Naturvärdesinventering (NVI) genomförts i syfte att inventera naturmiljön i och omkring de områden som detaljplanen föreslår som nya tomter. I det fortsatta arbetet beaktas frågor om fridlysta och särskilt skyddsvärda arter.

I planbeskrivningen utvecklar kommunen kopplingen mellan planförslaget och de nationella miljömålen.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om MKN.

Planbeskrivningen har kompletterats med en rubrik om klimatanpassning under vilken frågor om framtida klimatanpassning analyseras.

Planhandlingarna har kompletterats med konsekvenser på fastighetsnivå.

Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om fornminnen inom planområdet.

Miljö- och hälsoskyddsenheten delar de bedömningar som gjorts i planhandlingarna i miljö- och hälsoskyddsfrågor och har inga ytterligare synpunkter.

Lantmäterimyndigheten påtalar i sitt yttrande att en fullständig genomgång av planförslaget inte skett, utan genomgången har främst varit inriktad på genomförandefrågor.

Lantmäteriet påpekar att det saknas en norrpil på plankartan.

Vad gäller gemensamhetsanläggningar påtalar Lantmäteriet att det finns ytterligare en som inte nämns i planbeskrivningen, ga:8 som gäller för bad- och/ eller båtanläggning i västra området och förvaltas av Trolleboda bryggas samfällighetsförening.

Vad gäller möjligheten till fyra nya tomter framhåller Lantmäteriet att det är lagfaren ägare som ska ansöka om avstyckning tillsammans med aktuell köpare. Vidare förtydligar Lantmäteriet processen vid bildande av ledningsrätter och att det är ledningsrättsinnehavaren som ansöker och bekostar det samtidigt som belastade fastigheter är berättigade ersättning för intrånget.

Om ga:4 och ga:6 enligt förslaget ska utökas krävs en omprövning av gemensamhetsanläggningarna hos Lantmäteriet. Om ga:3 på grund av ändrat ändamål från natur till bostadsändamål minskar i sin utbredning krävs en omprövning av gemensamhetsanläggningen hos Lantmäteriet. Detsamma gäller övriga gemensamhetsanläggningar som påverkas i sin utbredning.

Kommentar:



Norrpilen finns utsatt på plankartans vänstra kant. Kommunen lägger till uppgiften om ga:8 i planbeskrivningen. Bildandet av ledningsrätt är inte aktuellt då ledningar är borttagna.

Vidare förtydligar kommunen vad som gäller angående omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar med anledning av eventuell minskning respektive utökning av dessa. Planbeskrivningen har kompletterats med information om ansvarsfördelning vid eventuell avstyckning.

Miljöteknik, Ronneby informerar om VA inom planområdet. Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten, men inte för spillvatten. Miljötekniks intention är att genom Ronneby kommun utöka verksamhetsområde för spillvatten och vatten enligt § 6 i vattentjänstlagen. Därefter bygger Miljöteknik ut, samt tar in gällande avgifter, för utbyggnad av VA i området. Miljöteknik kommer att diskutera med VA-föreningen Trolleboda södra om att överta föreningens spillvattensledningar.

Vad gäller fjärrvärme finns det inte i planområdets närhet. Fiber kommer till planområdet under 2018 och anslutning sker mot anslutningsavgift. Renhållningen inom Ronneby kommun utvecklas och inom planområdet kommer det fastighetsnära insamlingssystemet, fyrfack, att införas. Miljöteknik uppmärksammar att vägarna inom området är smala och att det saknas vändplaner. Miljöteknik hänvisar till bifogad renhållningsordning i Ronneby kommun vad gäller krav om utrymme för hämtningsfordon och påpekar risken det innebär att backa med dessa.

Kommentar: *Kommunen noterar informationen om det planerade införandet av verksamhetsområde för spillvatten och följer utvecklingen. Detaljplanen möjliggör för breddning av vägen. Kommunen är medveten om att vändplaner saknas, områdets struktur ger lite utrymme för vändplatser.*

Fastighetsägare 1 stödjer inte förslaget om fyra nya tomter i detaljplanen. Fastighetsägaren påtalar att karaktären av området, i och med förtätningen, riskerar förändras från idyll till ett vanligt villaområde. Vidare kommer enligt fastighetsägaren stora delar av naturområdet som används flitigt av boende och sommargäster till olika aktiviteter och promenader att försvinna. Fastighetsägaren påtalar att trafiken redan idag är intensiv i relation till vägens storlek och att den stor sannolikhet kommer att öka i och med förslaget.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att utökningen av samtliga fastigheters byggrätt tillsammans med tillkomsten av nya tomter kan förändra planområdet över tid. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet. Kommunen bedömer inte att belastningen på vägen i och med förslaget om nya tomter kommer förändras i särskilt stor utsträckning. Planförslaget möjliggör för bredare vägar inom planområdet vilket kan medge utrymme till mötesplatser alternativt parkering under begränsade perioder.



Fastighetsägar 2 oroas över havsnivåhöjningarna för befintliga fastigheter inom planområdet och konstaterar att havsnivåhöjningen också kommer påverka tillgången av naturområden. Sammanfattningsvis motsätter sig fastighetsägaren till att de befintliga naturområdena begränsas genom anläggning av fyra nya fastigheter framförallt den som ligger längst österut. Vidare motsätter sig fastighetsägaren att det inte finns en övre gräns för de nya fastigheternas storlek och föreslår att planbestämmelsen ska lyda ”de nya fastigheternas storlek begränsas till att omfatta 1000 kvm”. Slutligen menar fastighetsägaren att nuvarande hamnanläggningar är otillräckliga och att planen inte tar hänsyn till var nya båtplatser för de nya fastigheterna ska placeras.

Kommentar:

Kommunen är medveten om att ett naturområde tas anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet.

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom Trolleboda 1:47.

Bestämmelser om största och minsta fastighet införs inom område med möjlighet för två nya tomter. Detta för att reglera att det endast är två tomter som kan tillkomma samt att de får liknande storlek som redan befintliga fastigheter.

Vidare ser kommunen att det finns möjlighet att om behov uppstår anlägga bryggor inom områdena W1. Det är ingen given rättighet att nya fastighetsägare ska delges en båtplats.

Fastighetsägare 3 anser att en ny detaljplan kan förenkla då gällande planer är gamla. Vidare menar fastighetsägaren att en utökad byggnadsarea är positivt. Fastighetsägaren belyser värdena som finns i området vad gäller bland annat blandningen av fritids- och permanentboende, välskötta allmänningar och fina utsikter. Vad gäller strandskyddet och bestämmelserna kring detta i detaljplanen menar fastighetsägaren att återinförandet av strandskyddet i sak är positivt men att det inte möjliggör för ökad tillgänglighet för allmänheten där befintliga fastigheter tagit stranden i anspråk. Avslutningsvis påtalar fastighetsägaren att en förtätning av området är negativt då bland annat framkomligheten till naturen och fina utsiktsplatser begränsas, vidare påtalar de att det finns gamla ekar och enar inom området som behöver röjas om detaljplanen möjliggör för bostäder.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet. Det kommer fortfarande vara möjligt att via stigar besöka befintlig grillplats väster om de föreslagna tomterna.

Kommunen har låtit genomföra en Naturvärdesinventering (NVI) vilken syftar till att inventera befintliga naturvärden (djur- och växtliv) inom och i anslutning till de, i samrådet, fyra föreslagna tomterna. 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. Utpekade skyddsvärda träd planläggs inom område för NATUR. Inmätning av två stora enbuskar har gjorts. Enbuskarna är belägna inom område för NATUR. Det fortsatta planarbetet kommer beakta resultatet av NVI.

Strandskyddet upphävs inom befintlig kvartersmark, medan det i områden med NATUR återinförs för att bland annat säkerställa allmänhetens tillträde till dessa områden.

Fastighetsägare 4 anser att förslaget direkt strider mot anläggningsbeslutet från 1994-09-30 gällande bildandet av gemensamhetsanläggningen som avser förvaltningen av naturområdena inom detaljplanen. Beslutet säger att: ”inom det upplåtna området får bebyggelse inte ske eller andra åtgärder vidtas som förhindrar allmänhetens tillträde till området”.

Fastighetsägaren vill därmed att förslaget om fyra nya tomter tas bort ur förslaget till detaljplan. Fastighetsägaren hänvisar även till den särskilda biotop inom området som skapats tack vare skötsel av gemensamhetsanläggningen och påtalar att området där det är aktuellt med tre nya tomter idag inrymmer både ekar och flera stora enar. Vidare menar fastighetsägaren att behovsbedömningen inte beaktat tillkomsten av fyra nya tomter och kräver att en MKB genomförs med hänsyn till sårbara och hotade arter inom den så kallade Lindaslätten.

Kommentar:

I kontakt med Lantmäteriet i frågan gällande anläggningsbeslutet från 1994-09-30 har det framkommit att gemensamhetsanläggningen har rätt/skyldighet att genomföra vissa åtgärder inom GA:3, men också att GA:3 enligt punkt 5 inte har rätt att hindra allmänheten/begränsa allmänheten att vistas inom GA:3. Det innebär inte att det, som många förstått anläggningsbeslutet, att Naturen aldrig kan bebyggas eller styckas av till fler fastigheter vid en ny prövning. Det är olyckligt att det har skett ett missförstånd gällande detta, det är fortfarande Trolleboda 1:47 som äger marken medan GA:3 har rättigheter/skyldigheter enligt anläggningsbeslutet att förhålla sig till.

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet.

Kommunen har låtit genomföra en Naturvärdesinventering (NVI) vilken syftar till att inventera befintliga naturvärden (djur- och växtliv) inom och i anslutning till de, i samrådet, fyra föreslagna tomterna. 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. Utpekade skyddsvärda träd



planläggs inom område för NATUR. Inmätning av två stora enbuskar har gjorts. Enbuskarna är belägna inom område för NATUR. Det fortsatta planarbetet kommer beakta resultatet av NVI.

I den utförda behovsbedömningen bedömer kommunen att en miljökonsekvensbeskrivning inte krävs för planförslaget. Länsstyrelsen bekräftar ställningstagandet och utifrån genomförd NVI konstaterar kommunen att naturvärden ska beaktas vid en eventuell exploatering, men att naturvärdena som helhet inte uppfyller nivån för påtagligt eller högt biotopvärde.

Fastighetsägare 5 påtalar att naturområdet där nya tomter planeras är park enligt förrättningen från 1994 och ifrågasätter om kommunen tagit del av anläggningsbeslutet. Vidare påtalar fastighetsägaren att området idag är dimensionerat efter det antal fastigheter som finns idag, det vill säga att vägar och övriga utrymmen är dimensionerade för fler fastigheter och inte av den storleken som detaljplanen anger. Avslutningsvis betonar fastighetsägaren att det vore ett ingrepp i den vackra skärgårdsmiljön som råder idag.

Kommentar:

Kommunen är medveten om det anläggningsbeslut som finns och i kontakt med Lantmäteriet gällande anläggningsbeslutet från 1994-09-30 har det framkommit att gemensamhetsanläggningen har rätt/skyldighet att genomföra vissa åtgärder inom GA:3, men också att GA:3 enligt punkt 5. inte har rätt att hindra allmänheten/begränsa allmänheten att vistas inom GA:3. Det innebär inte att det, som många förstått anläggningsbeslutet, att Naturen aldrig kan bebyggas eller styckas av till fler fastigheter vid en ny prövning. Det är olyckligt att det har skett ett missförstånd gällande detta, det är fortfarande Trolleboda1:47 som äger marken medan GA:3 har rättigheter/skyldigheter enligt anläggningsbeslutet att förhålla sig till.

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet.

Kommunen bedömer inte att belastningen på vägen i och med förslaget om nya tomter kommer förändras i särskilt stor utsträckning. Planförslaget möjliggör för bredare vägar inom planområdet vilket kan medge utrymme till mötesplatser alternativt parkering under begränsade perioder.

Kommunen är medveten om att planändringen vad gäller samtliga fastigheters byggrätt tillsammans med tillkomsten av nya tomter kan förändra planområdet över tid. Samtidigt är kustområdet ett attraktivt område för bostäder och viss förtätning är därför att förvänta på vissa platser.

Fastighetsägare 6 anser att det är positivt med ökade och lika regler för alla tomter gällande bygglov. Däremot protesterar fastighetsägaren mot förslaget om fyra nya tomter med



hänvisning till anläggningsförrättningen K1 93152 som säger att marken är reglerad som parkmark och inte får bebyggas. Området som i förslaget är planlagt som bostäder är enligt fastighetsägaren en träffpunkt för medlemmar i samfälligheten och en lekyta för områdets barn.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet.

I kontakt med Lantmäteriet gällande anläggningsbeslutet från 1994-09-30 har det framkommit att gemensamhetsanläggningen har rätt/skyldighet att genomföra vissa åtgärder inom GA:3, men också att GA:3 enligt punkt 5. inte har rätt att hindra allmänheten/begränsa allmänheten att vistas inom GA:3. Det innebär inte att det, som många förstått anläggningsbeslutet, att Naturen aldrig kan bebyggas eller styckas av till fler fastigheter vid en ny prövning. Det är olyckligt att det har skett ett missförstånd gällande detta, det är fortfarande Trolleboda 1:47 som äger marken medan GA:3 har rättigheter/skyldigheter enligt anläggningsbeslutet att förhålla sig till.

Fastighetsägare 7 anser att gemensamhetsanläggningen i enlighet med anläggningsbeslutet från Lantmäteriet 1994-09-30 är klassad som parkområde och att man då inte kan rita in fyra nya tomter. Fastighetsägaren hänvisar till att den så kallade Lindaslätten är en samlingsplats för de boende i området samt en plats med fin natur inklusive fågelliv och ekoxar i parkområdets gamla ekar.

Vidare påtalar fastighetsägaren att det inte finns utrymme för fler båtplatser inom GA4 och GA6 och hänvisar till Lantmäteriets protokoll från 1994-09-30.

Avslutningsvis påtalar fastighetsägaren att vägen inom planområdet riskerar förstöras av tung trafik som krävs för byggnation av nya bostäder och att det kommer leda till kostnader för samfälligheten som sköter vägen.

I övrigt har fastighetsägaren inga synpunkter vad gäller bostadsytan.

Kommentar:

I kontakt med Lantmäteriet gällande anläggningsbeslutet från 1994-09-30 har det framkommit att gemensamhetsanläggningen har rätt/skyldighet att genomföra vissa åtgärder inom GA:3, men också att GA:3 enligt punkt 5. inte har rätt att hindra allmänheten/begränsa allmänheten att vistas inom GA:3. Det innebär inte att det, som många förstått anläggningsbeslutet, att Naturen aldrig kan bebyggas eller styckas av till fler fastigheter vid en ny prövning. Det är olyckligt att det har skett ett missförstånd gällande detta, det är fortfarande Trolleboda 1:47 som äger marken medan GA:3 har rättigheter/skyldigheter enligt anläggningsbeslutet att förhålla sig till.



Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet.

Kommunen har låtit genomföra en Naturvärdesinventering (NVI) vilken syftar till att inventera befintliga naturvärden (djur- och växtliv) inom och i anslutning till (de ursprungliga fyra, numera två) tomterna. 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. Utpekade skyddsvärda träd planläggs inom område för NATUR. Inmätning av två stora enbuskar har gjorts. Enbuskarna är belägna inom område för NATUR. Det fortsatta planarbetet kommer beakta resultatet av NVI.

Det är ingen given rättighet att nya fastighetsägare ska delges en båtplats. Vidare ser kommunen att det finns möjlighet att om behov uppstår anlägga bryggor inom områdena W₁.

Kommunen bedömer inte att belastningen på vägen i och med förslaget om nya tomter kommer förändras i särskilt stor utsträckning.

Kommunen rekommenderar att samfälligheten inför eventuella byggnationer inventerar vägen och avtalar hur eventuella skador som orsakas av byggtrafik ska ersättas eller behov av ökad skötsel ska ersättas. Hanteringen av gatan regleras inte genom Plan- och bygglagen (PBL) utan genom anläggningslagen (AL) och ansvaret är enskilt då huvudmannskapet för vägen är enskilt.

Fastighetsägare 8 anser att den så kallade Lindaslätten inte är lämplig att bebygga då den är områdets enda sammanhängande grönområde med fina träd. Området används dessutom av de boende för möten, lek och bollspel.

Vidare påpekar fastighetsägaren att det i den senaste byggplanen framgår att det inte ska styckas ut fler tomter för bebyggelse. Det saknas även förslag i planen på hur de nya fastigheterna ska förses med båtplats.

Fastighetsägaren påpekar att området inte längre har sommarvatten.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet. Den öppna ytan öster om Örnbergsvägen kan fortfarande användas till möten, lek och bollspel.

Genom en ny detaljplan prövas möjligheten till nya tomter och de tidigare byggnadsplanerna kommer upphöra gälla.



Det är ingen given rättighet att nya fastighetsägare ska delges en båtplats. Vidare ser kommunen att det finns möjlighet att om behov uppstår anlägga bryggor inom områdena W₁.

Kommunen korrigerar informationen om sommarvatten.

Fastighetsägare 9 vill inte att en avstyckning av fyra tomter genomförs då värdefulla områden för rekreation, samling mm går förlorade.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet. Den öppna ytan öster om Örnbergsvägen kan fortfarande användas till möten, lek och bollspel.

Fastighetsägare 10 anser att det är positivt med ökade och lika regler för alla tomter gällande bygglov. Vidare vill fastighetsägaren protestera mot nya tomter inom området och hänvisar till Lantmäteriets anläggningsförrättning K1 93152 vilken anger att den aktuella marken är reglerad som parkmark och inte får bebyggas. Marken är en träffpunkt för medlemmar i samfälligheten och barnen i området.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet. Den öppna ytan öster om Örnbergsvägen kan fortfarande användas till möten, lek och bollspel.

I kontakt med Lantmäteriet gällande anläggningsbeslutet från 1994-09-30 har det framkommit att gemensamhetsanläggningen har rätt/skyldighet att genomföra vissa åtgärder inom GA:3, men också att GA:3 enligt punkt 5. inte har rätt att hindra allmänheten/begränsa allmänheten att vistas inom GA:3. Det innebär inte att det, som många förstått anläggningsbeslutet, att Naturen aldrig kan bebyggas eller styckas av till fler fastigheter vid en ny prövning. Det är olyckligt att det har skett ett missförstånd gällande detta, det är fortfarande Trolleboda 1:47 som äger marken medan GA:3 har rättigheter/skyldigheter enligt anläggningsbeslutet att förhålla sig till.

Fastighetsägare 11 anser att det inte skall anläggas nya tomter inom planområdet. Fastighetsägaren menar att tomterna ligger inom strandskyddat område och hänvisar till en text från Länsstyrelsen (Dnr 511-4322-15 kap. 8). Vidare påpekar fastighetsägaren att tomterna har en negativ inverkan på landskapsbilden och att påverkan av trafiksituationen är betydande och att vägen inom planområdet saknar mötesplatser och gatubelysning. Avslutningsvis påtalar fastighetsägaren att de planerade tomterna minskar allmänhetens tillträde till området då det är en samlingsplats samt att flera stigar går inom området för de planerade tomterna.



Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet. Området öster om Örnersgsvägen kan fortfarande användas till möten, lek och bollspel.

Samtliga tomter placeras utanför gränsen för strandskydd. Tomterna är även belägna utanför tidigare gräns för utökat strandskydd.

Kommunen bedömer inte att belastningen på vägen i och med förslaget om två nya tomter kommer förändras i särskilt stor utsträckning. Planförslaget möjliggör för bredare vägar inom planområdet vilket kan medge utrymme till mötesplatser alternativt parkering under begränsade perioder.

Kommunen bedömer att landskapsbilden inom planområdet inte riskerar förändras i och med tillkomsten av nya tomter, men är medveten om att planändringen vad gäller samtliga fastigheters byggrätt tillsammans med tillkomsten av nya tomter kan förändra landskapsbilden över tid.

Fastighetsägare 12 påtalar att det vid tillkomsten av fyra nya tomter behöver avsättas mark för fler båtplatser utanför de markerade områdena W1. Vidare uppmärksammar fastighetsägaren att biltrafiken inom området redan idag är ett problem kommer förvärras och menar att en nya tillfartsväg bör anläggas och hänvisar även till problematiken som kommer uppstå med höjda havsnivåer. Fastighetsägaren påtalar även att vägen behöver breddas på vissa ställen samt att det behövs mer utrymme för utryckningsfordon och sopbilar att kunna vända mm.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47.

Det är ingen given rättighet att nya fastighetsägare ska delges en båtplats. Kommunen bedömer att det finns möjlighet att om behov uppstår anlägga ytterligare båtplatser inom områdena W1.

Kommunen bedömer inte att belastningen på vägen i och med förslaget om nya tomter kommer förändras i särskilt stor utsträckning. Planförslaget medger för bredare vägar inom planområdet vilket kan medge utrymme till mötesplatser på fler platser. Kommunen är medveten om att vändplaner saknas, områdets struktur ger lite utrymme för vändplatser. Kommunen gör bedömningen att en ny tillfartsväg till planområdet norrifrån är ett större ingrepp i naturen än att successivt efter behov bredda och höja befintlig väg.



Fastighetsägare 13 anser att det är positivt med en ny detaljplan för området men påtalar att det är olyckligt att samtal inte förts med gemensamhetsanläggningarna GA:3-GA:7 angående det anläggningsbeslut daterat 1994-09-30 som klargjort de befintliga rätts- och förvaltningsförhållandena inom Trolleboda 1:47.

Vidare påtalar fastighetsägaren att dennes byggnadsarea överträder de 175 kvm som förslaget medger i byggandsarea och vill se att hela området ges en större byggnadsarea alternativt att ett undantag görs vad gäller Trolleboda 1:22 i likhet med nu gällande reglering.

Fastighetsägaren motsätter sig en förtätning inom planområdet och hänvisar till anläggningsbeslutet för gemensamhetsanläggningarna daterat 1994-09-30 som säger att det ”inom det upplåtna utrymmet får bebyggelse inte ske eller andra åtgärder vidtas som hindrar allmänhetens tillträde till området”. Vidare påpekar fastighetsägaren att den så kallade Lindaslätten används flitigt av de boende i området och att den planerade tomten i områdets nordvästra delar blockerar den gångväg som används flitigt som en passage till den gamla badviken i väster.

Avslutningsvis emotsätter sig fastighetsägaren att detaljplanen medger att gemensamhetsanläggningarna kan utökas och anser att det är upp till företrädare för densamma att hantera eventuella förändringar.

Kommentar:

Kommunen är medveten om det anläggningsbeslut som finns och i kontakt med Lantmäteriet gällande anläggningsbeslutet från 1994-09-30 har det framkommit att gemensamhetsanläggningen har rätt/skyldighet att genomföra vissa åtgärder inom GA:3, men också att GA:3 enligt punkt 5. inte har rätt att hindra allmänheten/begränsa allmänheten att vistas inom GA:3. Det innebär inte att det, som många förstått anläggningsbeslutet, att Naturen aldrig kan bebyggas eller styckas av till fler fastigheter vid en ny prövning. Det är olyckligt att det har skett ett missförstånd gällande detta, det är fortfarande Trolleboda 1:47 som äger marken medan GA:3 har rättigheter/skyldigheter enligt anläggningsbeslutet att förhålla sig till.

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet. Området öster om Örnersgövägen kan fortfarande användas till möten, lek och bollspel.

Begränsningen till 175 kvm har efter samrådet justerats till 200 kvm. Inom planområdet finns det ett fåtal fastigheter som även överstiger den föreslagna byggnadsarean. För dessa fastigheter finns det möjlighet att tillämpa reglerna om bygglovsbefriade åtgärder samt utföra fasadändringar så som ändring av färg, tak och fönster, övriga åtgärder som utökar bebyggelsens volym är däremot inte möjliga.

Planförslaget innebär att gemensamhetsanläggningar kan komma att ändras. Det är Lantmäteriet som på initiativ av fastighetsägaren/fastighetsägarna hanterar eventuella förändringar i dessa.



Fastighetsägare 14 anser att områdets karaktär riskerar spolieras i och med ytterligare exploatering. Vidare anser fastighetsägaren att de planerade tre tomterna à 1000 m² är ett stort ingrepp i naturen bakom aktuell fastighet och grannfastigheter och påtalar även olägenheter i form av ökad insyn.

Fastighetsägaren påtalar betydelsen av anläggningsbeslutet från 1994-09-30 som reglerar gemensamhetsanläggningen som säger ”inom det upplåtta utrymmet får bebyggelse inte ske eller andra åtgärder vidtas som hindrar allmänhetens tillträde till området” och kräver att förslaget om förtätning tas bort från planförslaget.

Fastighetsägaren ifrågasätter bestämmelserna om ökad byggnadsarea och påtalar att området kommer ändra karaktär från fritidsområde till mer stadsliknande villaområde då den nya bebyggelsen inte kommer vara små diskreta fritidshus.

Fastighetsägaren påtalar även risken för mer trafik inom planområdet och menar att området redan idag är tungt belastat.

Avslutningsvis ser fastighetsägaren att detaljplanen bättre ska anpassas till Trollebodas historiska karaktär av fritidshusområde.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet. Området öster om Örnbergsvägen kan fortfarande användas till möten, lek och bollspel.

Det är i dagsläget flera hus inom planområdet som har en större byggnadsarea än nuvarande planer medger. Kommunen bedömer att områdets karaktär inte riskerar förändras i och med tillkomsten av nya tomter, men är medveten om att planändringen vad gäller samtliga fastigheters byggrätt tillsammans med tillkomsten av nya tomter kan förändra planområdets karaktär över tid.

Kommunen har låtit genomföra en Naturvärdesinventering (NVI) vilken syftar till att inventera befintliga naturvärden (djur- och växtliv) inom och i anslutning till (de ursprungliga fyra, numera två) föreslagna tomterna. 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. Utpökade skyddsvärda träd planläggs inom område för NATUR. Inmätning av två stora enbuskar har gjorts. Enbuskarna är belägna inom område för NATUR. Det fortsatta planarbetet kommer beakta resultatet av NVI.

Kommunen bedömer att avståndet mellan befintliga bostäder och de eventuella nya bostäderna kan innebära viss insyn, men menar att placeringsbestämmelsen om att bostadshus ska placeras 4,5 meter från lokalgata gör att närmsta bostadshus kan placeras cirka 15 -18 meter från befintlig fastighetsgräns mot Örnbergsvägen.



Kommunen är medveten om det anläggningsbeslut som finns och i kontakt med Lantmäteriet gällande anläggningsbeslutet från 1994-09-30 har det framkommit att gemensamhetsanläggningen har rätt/skyldighet att genomföra vissa åtgärder inom GA:3, men också att GA:3 enligt punkt 5. inte har rätt att hindra allmänheten/begränsa allmänheten att vistas inom GA:3. Det innebär inte att det, som många förstått anläggningsbeslutet, att Naturen aldrig kan bebyggas eller styckas av till fler fastigheter vid en ny prövning. Det är olyckligt att det har skett ett missförstånd gällande detta, det är fortfarande Trolleboda 1:47 som äger marken medan GA:3 har rättigheter/skyldigheter enligt anläggningsbeslutet att förhålla sig till.

Kommunen bedömer inte att belastningen på vägen i och med förslaget om två nya tomter kommer förändras i särskilt stor utsträckning. Planförslaget möjliggör för bredare vägar inom planområdet vilket kan medge utrymme till mötesplatser alternativt parkering under begränsade perioder.

Fastighetsägare 15 anser att det vore bra om detaljplaneområdet kan utökas för att möjliggöra en utökning av den befintliga båtbygga som används av boende på Saltärna. Vidare påpekar fastighetsägaren att antalet parkeringsplatser för boende på Saltärna inte är tillräckliga och ser att detaljplanen bör hantera frågan för att slippa att bilar parkeras på olämpliga platser.

Kommentar:

Kommunen gör bedömning att planområdet inte kommer utökas. Vattenområdet W₁ utgör i vissa delar av planförslaget en större yta än befintlig gemensamhetsanläggning vilket möjliggör för en utökning av befintlig gemensamhetsanläggning.

Vad gäller parkering finns det inom planområdet begränsade ytor för ytterligare parkeringsplatser. Inom Lokalgata, nära befintlig parkering finns möjlighet att anordna organiserad kantstensparkerings mot NATUR. Här kan ges plats för ett mindre antal bilar.

Fastighetsägaren 16 har lämnat fem olika yttranden angående planförslaget generellt, förtätning och specifikt den västra tomten, miljökonsekvenser vid förtätning, specifikt angående sociala effekter på grund av förtätning av Trolleboda 1:47 samt specifikt angående förslaget om den västra tomten. Förutom fastighetsägaren har två andra familjemedlemmar deltagit i två yttranden vardera.

1. Allmänt yttrande angående miljökonsekvenser vid förtätning inom området Trolleboda 1:47

Fastighetsägaren beskriver höga naturvärden och den känsliga natur som finns inom planområdet och menar att en stor del av ett ängsområde (del av Lindaslätten) som används och sköts av boende kommer försvinna, här har även observerats orkidé.

Vidare påtalar fastighetsägaren brister i bedömningen av att behovet att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning och menar att informationen om hotade arter och lava behöver utvecklas för att kunna bedöma påverkan samt innehålla en källhänvisning.



Fastighetsägaren anser också att bedömning av behovet att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning inte beaktar behovet av tillfartsväg till den planerade tomten i väster. Enligt fastighetsägaren är det materialet undermåligt för att göra en bedömning om det behövs en MKB eller inte.

Fastighetsägaren är positiv till en ny och mer enhetlig detaljplan, men är emot en förtätning då det stör områdets karaktär och natur.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet.

Kommunen har låtit genomföra en Naturvärdesinventering (NVI) vilken syftat till att inventera befintliga naturvärden (djur- och växtliv) inom och i anslutning till de (de ursprungliga fyra, numera två) föreslagna tomterna inkl. anslutningsvägen. 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. Utpekade skyddsvärda träd planläggs inom område för NATUR. Det fortsatta planarbetet kommer beakta resultatet av NVI.

I den utförda behovsbedömningen bedömer kommunen att en miljökonsekvensbeskrivning inte krävs för planförslaget. Länsstyrelsen bekräftar ställningstagandet och utifrån genomförd NVI konstaterar kommunen att naturvärden ska beaktas vid en eventuell exploatering, men att naturvärdena som helhet inte uppfyller nivån för påtagligt eller högt biotopvärde.

Kommunen bedömer att områdets karaktär inte riskerar förändras i och med tillkomsten av nya tomter, men är medveten om att planändringen vad gäller samtliga fastigheters byggrätt tillsammans med tillkomsten av nya tomter delvis kan förändra planområdets karaktär över tid.

2. Yttrande angående förslag om allmän förtätning i Trolleboda 1:47 samt specifika kommentarer till den tilltänkta västra tomten.

Yttrandet är författat av en familjemedlem till fastighetsägaren som menar att en förtätning av området kommer påverka den fria rörligheten i området och samtidigt ge en negativ ekonomisk inverkan på fastigheten Trolleboda 1:17. Familjemedlemmen påtalar också att fastigheten Trolleboda 1:17 är den enda fastighet där ny tomt planeras i direkt anslutning till befintlig.

Familjemedlemmen ser ingen anledning till att förtäta så att passagen mellan östra och västra Trolleboda hindras och natur går förlorad, samtidigt saknas enligt fastighetsägaren en motivering till föreslagen förtätning.



Vidare menar familjemedlemmen att en ny bedömning av områdets känslighet bör komplettera det nya detaljplaneförslaget. Den biologiska mångfalden kommer påverkas av att träd kommer behöva avverkas. Familjemedlemmen påtalar barnperspektivet och menar att barnen i och med en förtätning kommer få använda vägarna istället för skogsstigarna. Familjemedlemmen ser positivt med en enhetlig detaljplan i Trolleboda.

Vad gäller strandskyddet tycker familjemedlemmen att detta bör relatera till havsnivåhöjningar vilket skulle innebära att gränsen för strandskydd (100 meter) flyttas och innefattar ett större område, inklusive den planerade tomten i väster. Liksom i yttrande 1 påtalar familjemedlemmen att bedömning av behovet att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning inte beaktar behovet av tillfartsväg till den planerade tomten i väster och menar att en ny behovsbedömning behövs alternativt att förslaget om ny tomt tas bort.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Den tomt som placerades i närheten av Trolleboda 1:17 är därmed inte med i planförslaget efter samrådet. Förslaget grundar sig bland annat i att en tomt i närheten till Trolleboda 1:17 (ej i fastighetsgräns) med begränsning av strandskyddet skulle innebära en kuperad tomt som i stor utsträckning skulle påverka landskapet. En placering av en ny tomt skulle även påverka tillgången för allmänheten till utsiktsplatsen i väster.

Kommunen är medveten om att natur tas i anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet samt att den öppna ytan öster om Örnbergsvägen fortfarande kan användas till rekreation.

Det finns ett privat initiativ om att stycka av ytterligare tomter från fastigheten Trolleboda 1:47, förslagets lämplighet prövas i detaljplaneprocessen. Vidare finns det uttryckt i kommunala dokument att viss utveckling av bebyggelse bör koncentreras till områden som redan är ianspråktagna, samt att "kommunen ska som en del i att öka befolkningen utveckla och planera för attraktiva boenden i hela kommunen", vilket innebär bebyggelse i olika lägen och upplåtelseformer. Kommunen utvecklar motiveringen till föreslagen förtätning i planbeskrivningen.

Kommunen har låtit genomföra en Naturvärdesinventering (NVI) vilken syftar till att inventera befintliga naturvärden (djur- och växtliv) inom och i anslutning till de (i samrådet) fyra föreslagna tomterna inkl. anslutningsvägen. 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. Utpökade skyddsvärda träd planläggs inom område för NATUR. Kommunen kommer



inte upprätta en ny behovsbedömning men kommer i det fortsatta planarbetet beakta resultatet av NVI.

I den utförda behovsbedömningen bedömer kommunen att en miljökonsekvensbeskrivning inte krävs för planförslaget. Länsstyrelsen bekräftar ställningstagandet och utifrån genomförd NVI konstaterar kommunen att naturvärden ska beaktas vid en eventuell exploatering, men att naturvärdena som helhet inte uppfyller nivån för påtagligt eller högt biotopvärde.

Vad gäller barnperspektivet utvecklas det i planbeskrivningen. Vidare bedömer kommunen att mycket natur kvarstår inom planområdet samt att den öppna ytan öster om Örnbergsvägen fortfarande kan användas till möten, lek och bollspel. Strandskyddet utgår från medelvattenståndet. Det är inte lämpligt att utifrån eventuellt kommande havsnivåer bestämma gränsen för strandskydd.

3. Specifikt yttrande sociala effekter av angående förtätning av Trolleboda 1:47

Yttrandet är författat av fastighetsägaren tillsammans med en familjemedlem som menar att en förtätning kommer ge sociala och hälsorelaterade konsekvenser för områdets boende.

Den planerade tomten i väster innebär minskad möjlighet till rekreation och att fler hänvisas till den trafikerade grusvägen. Den planerade tomterna i öster påverkar en del av platsen för midsommarfirande, Trollebodas boulebana påverkas samt andra sociala aktiviteter som äger rum på Lindaslätten.

Familjemedlemmen bedömer också att planförslaget innebär en ökad trafik inom planområdet och påtalar problem med damm och höga hastigheter.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet samt att den öppna ytan öster om Örnbergsvägen fortfarande kan användas till möten, lek och bollspel.

Kommunen bedömer inte att belastningen på vägen i och med förslaget om nya tomter kommer förändras i särskilt stor utsträckning. Planförslaget möjliggör för bredare vägar inom planområdet vilket kan medge utrymme till mötesplatser alternativt parkering under begränsade perioder.

Hantering av höga hastigheter bör göras lokalt genom olika insatser.

4. Specifikt yttrande angående förslag om den tilltänkta västra nya tomten

Yttrandet är författat av fastighetsägaren tillsammans med en familjemedlem och liksom i tidigare yttranden beskrivs en ny detaljplan som positiv, medan förslaget om förtätning är negativt. Yttrandet innehåller liksom yttrande 2 och 3 en uppräkningslista av konsekvenser av en ny tomt i planområdets västra delar och hänvisar även till ökad privatisering av idag tillgängliga områden.



Fastighetsägaren hänvisar till Ronneby kommuns strategiska dokument och menar att planförslaget motverkar kommunens egna strategiska mål. Som nämns i yttrande 2 menar yttrandets författare att den västra tomten bryter den naturliga stig som går där. Vidare hänvisas till Plan och bygglagen och de allmänna intressen som nämns i 2 kap. och menar att lagen främjar kommunikationsleder framför bostadsbyggande utifrån behov och god hushållning. Det hänvisas även till miljöbalken 3 kap. 6 §.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Den tomt som placerades i närheten av Trolleboda 1:17 är därmed inte med i planförslaget efter samrådet. Förslaget grundar sig bland annat i att en tomt i närheten till Trolleboda 1:17 (ej i fastighetsgräns) med begränsning av strandskyddet skulle innebära en kuperad tomt som i stor utsträckning skulle påverka landskapet. En placering av en ny tomt skulle även påverka tillgången för allmänheten till utsiktsplatsen i väster.

5. Skriftliga synpunkter till förslaget på ny detaljplan för Trolleboda 1:47 m.fl. i Ronneby kommun

Yttrandet är författat av en familjemedlem till fastighetsägaren som menar att förslaget om utökad bygggrätt är positivt, medan familjemedlemmen är negativ till förslaget om fyra nya tomter. I likhet med yttrande 2 påpekar familjemedlemmen att strandskyddsreglerna bör ta hänsyn till havsnivåhöjningarna. Vidare påtalar familjemedlemmen att planförslaget negativt påverkar möjligheten att vistas i naturen och menar att planförslaget inte beaktar särdragen med Trolleboda och allmänhetens tillträde till området. Familjemedlemmen påtalar liksom yttrande 1, 2, 3 och 4 att den västra tomten begränsar framkomligheten mellan östra och västra Trolleboda och att de tre nya tomterna är placerade där det årliga midsommarfirandet äger rum och i övrigt är en betydelsefull plats för boende i området. Familjemedlemmen beskriver naturen i området och räknar bland annat upp fridlysta djur som huggorm och ekoxe som finns i området och menar att en förtätning kommer missgynna det. Familjemedlemmen lyfter även fram en ökad trafik som en konsekvens av fler hushåll inom planområdet.

Kommentar:

Gränsen för strandskyddet utgår från medelvattenståndet. Det är inte lämpligt att utifrån eventuellt kommande havsnivåer bestämma gränsen för strandskydd.

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet. Den öppna ytan öster om Örnbergsvägen kan fortfarande användas till möten, lek och bollspel.

Den naturvärdesinventering kommunen låtit göra visar att naturvärden ska beaktas vid en eventuell exploatering, men att naturvärdena som helhet inte uppfyller nivån för påtagligt eller högt biotopvärde. Under naturvärdesinventeringen noterades inga rödlistade arter, men den fridlysta arten Adam och Eva förekommer. Då andra fridlysta arter förekommer inom planområdet (t.ex. ekoxe) kommer detaljplanen



betona vikten av att spara död ved och grövre ekar då dessa har stor betydelse för t.ex. insekter.

Kommunen bedömer inte att belastningen på vägen i och med förslaget om nya tomter kommer förändras i särskilt stor utsträckning. Planförslaget möjliggör för bredare vägar inom planområdet vilket kan medge utrymme till mötesplatser alternativt parkering under begränsade perioder.

Fastighetsägaren 17 vill inte att en avstyckning av fyra nya tomter genomförs med hänvisning till att värdefulla markområden för bland annat rekreation och samlingar går förlorade.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet samt att den öppna ytan öster om Örnbergsvägen fortfarande kan användas till möten, lek och bollspel.

Fastighetsägare 18 instämmer med behovet av en ny detaljplan för att svara mot dagens förhållanden, vidare är de kritiska till andra delar av planförslaget. Fastighetsägaren hänvisar till anläggningsbeslutet från 1994-09-30 och menar att planförslaget direkt strider mot detta. Vidare uppmärksammar de att Byggnadsnämnden i Ronneby kommun enligt protokoll 1994-08-15 beslutat att "all mark som inte är tomtmark i området bör vara tillgänglig för allmänheten" samt att "Byggnadsnämnden inte tillstyrker den redovisade utökningen av tomtytor".

Fastighetsägaren ifrågasätter också storleken på de nya fastigheterna och vad det innebär att den befintliga bebyggelsestrukturen och tätheten bevaras.

Vidare informerar fastighetsägaren om de höga naturvärden, skyddade djurarter och den skötsel som genomförts inom området för de föreslagna fastigheterna och menar att bedömningen i behovsbedömningen är fel vad gäller påverkan på naturen.

Fastighetsägaren påtalar att varken vägar eller VA är dimensionerade för ett större tryck än det befintliga samt att intresset för nya förrättningar för nya båtplatser är obefintligt.

Fastighetsägaren vill att förslaget om förtätning tas bort från planförslaget och avslutar med att beskriva de värden de ser med sitt boende i Trolleboda.

Kommentar:

I kontakt med Lantmäteriet gällande anläggningsbeslutet från 1994-09-30 har det framkommit att gemensamhetsanläggningen har rätt/skyldighet att genomföra vissa åtgärder inom GA:3, men också att GA:3 enligt punkt 5. inte har rätt att hindra allmänheten/begränsa allmänheten att vistas inom GA:3. Det innebär inte att det, som många förstått anläggningsbeslutet, att Naturen aldrig kan bebyggas eller styckas av till fler fastigheter vid en ny prövning. Det är olyckligt att det har skett ett missförstånd gällande detta, det är fortfarande Trolleboda 1:47 som äger marken



medan GA:3 har rättigheter/skyldigheter enligt anläggningsbeslutet att förhålla sig till.

Beslutet från 1994-08-15 gällde ett förslag vilket byggnadsnämnden då avslag. Detaljplanen för Trolleboda 1:47 m.fl. är ett nytt förslag vilket kommunstyrelsen ska ta ställning till.

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47

Vad gäller storleken på de nya fastigheterna har kommunen i planbestämmelsen syftat till att de nya fastigheterna bör ha liknande storlek som redan befintliga fastigheter. Då antalet tomter justerats och tar hänsyn till utförd naturvärdesinventering ändras bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek till 900 kvm samtidigt som en övre gräns för fastighetsstorlek på 1000 kvm införs. Detta för att reglera att det endast är två tomter som kan tillkomma samt att de får liknande storlek som redan befintliga fastigheter.

Kommunen har låtit genomföra en Naturvärdesinventering (NVI) vilken syftat till att inventera befintliga naturvärden (djur- och växtliv) inom och i anslutning till de (de ursprungliga fyra, numera två) tomterna inkl. anslutningsvägen. 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. Utpökade skyddsvärda träd planläggs inom område för NATUR. Kommunen kommer inte upprätta en ny behovsbedömning men kommer i det fortsatta planarbetet beakta resultatet av NVI.

I den utförda behovsbedömningen bedömer kommunen att en miljökonsekvensbeskrivning inte krävs för planförslaget. Länsstyrelsen bekräftar ställningstagandet och utifrån genomförd NVI konstaterar kommunen att naturvärden ska beaktas vid en eventuell exploatering, men att naturvärdena som helhet inte uppfyller nivån för påtagligt eller högt biotopvärde.

Vad gäller VA i Trolleboda ligger planområdet inom verksamhetsområde för vatten, och spillvatten. Miljöteknik har tagit över dricksvattnet medan spillvattnet ägs av föreningen.

Kommunen bedömer inte att belastningen på vägen i och med förslaget om nya tomter kommer förändras i särskilt stor utsträckning. Planförslaget möjliggör för bredare vägar inom planområdet vilket kan medge utrymme till mötesplatser alternativt parkering under begränsade perioder.



Det är ingen given rättighet att nya fastighetsägare ska delges en båtplats. Vidare ser kommunen att det finns möjlighet att om behov uppstår anlägga bryggor inom områdena W₁.

Fastighetsägare 19 har synpunkter angående de fyra nya tomtförslagen och menar att de planerade tomterna vid den så kallade Lindaslätten tar bort mycket av charmen av naturområdet samt påverkar samfällighetens samlingsplats för bland annat midsommarfirande och samt den befintliga utsikts- och grillplats bakom de tilltänkta tomterna. Vidare påpekar fastighetsägaren att den tilltänkta tomten i västra planområdet påverkar utsiktsplatsen i närheten.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet, samt att den öppna ytan öster om Örnbergsvägen fortfarande kan användas till möten, lek och bollspel. Det kommer fortfarande vara möjligt att via stigar besöka befintlig grillplats väster om de föreslagna tomterna.

Fastighetsägare 20 anser inte att några nya tomter ska beviljas och inte heller att en ny lantmäteriförrättning ska genomföras. Fastighetsägaren informerar om skötseln av naturområdena inom planområdet och påtalar värdet av att området får förbli naturpark. Vidare beskriver fastighetsägaren platsen där planförslaget medger tre nya tomter, dess utsiktsplats och dess fauna av växter och djur och menar att det är en viktig samlingsplats vid olika tillfällen under året. Vidare menar fastighetsägaren att även den planerade tomten i det nordvästra området påverkar framkomligheten i området och till den utsiktsplats som finns där.

Fastighetsägaren hänvisar till förrättningen från 1994-09-30 och anser att kommunen inte beaktat denna i planförslaget och att det är naivt att tro att en ny förrättning ska genomföras och att befintliga fastighetsägare ska bekosta denna. Fastighetsägaren menar att en förtätning innebär ett ökat tryck på vägarna, VA-ledningarna samt att båtplatserna som finns hör till befintliga fastighetsägare.

Fastighetsägaren föreslår att en avstyckning istället kan ske inom den mark som Trolleboda 1:47 disponerar mellan Trolleboda norra och Trolleboda södra.

Avslutningsvis undrar fastighetsägaren varför information om eventuell avstyckning av tomter inte framkommit under inledande möten mellan samfällighetsföreningen och kommunen.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet, samt att den öppna ytan öster om Örnbergsvägen fortfarande kan användas till möten, lek och bollspel. Det kommer fortfarande vara möjligt att via stigar besöka befintlig grillplats väster om de föreslagna tomterna



Kommunen är medveten om det gällande anläggningsbeslutet från 1994-09-30. Planförslaget innebär att gemensamhetsanläggningar kan rättsligt ändras. Det är Lantmäteriet som på initiativ av fastighetsägaren/fastighetsägarna hanterar eventuella förändringar i dessa.

Kommunen bedömer inte att belastningen på vägen i och med förslaget om nya tomter kommer förändras i särskilt stor utsträckning. Planförslaget möjliggör för bredare vägar inom planområdet vilket kan medge utrymme till mötesplatser alternativt parkering under begränsade perioder.

Det är ingen given rättighet att nya fastighetsägare ska delges en båtplats. Vidare ser kommunen att det finns möjlighet att om behov uppstår anlägga bryggor inom områdena W₁.

Vad gäller VA i Trolleboda ligger planområdet inom verksamhetsområde för vatten, och spillvatten. Miljöteknik har tagit över dricksvattnet medan spillvattnet ägs av föreningen.

Med hänsyn till kommande havsnivåhöjningar är det inte lämpligt att planera för nya tomter inom de norra delarna av fastigheten Trolleboda 1:47.

Önskemål om avstyckning framkom efter mötet mellan kommunen och samfälligheten. Att kommunikationen sedan inte skett är olyckligt. Samrådet enligt 5 kap. 11 § är det första tillfälle då kommunen enligt PBL ska visa planförslaget för allmänheten.

Fastighetsägare 21 bedömer att de påverkas negativt av den föreslagna detaljplanen och är negativa till att ytterligare fyra tomter kan bebyggas. Fastighetsägaren hänvisar till anläggningsbeslutet daterat 1994-09-30 och menar att planförslaget med fyra nya tomter kommer medföra stora konsekvenser för mark, natur, rekreation, människor och djur. Vidare anser fastighetsägaren att området är dimensionerat efter befintligt antal fastigheter, t.ex. vägar, pumpanläggning mm. och att fyra nya tomter är ett ingrepp i miljön som råder idag.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet, samt att den öppna ytan öster om Örnbergsvägen fortfarande kan användas till möten, lek och bollspel. Det kommer fortfarande vara möjligt att via stigar besöka befintlig grillplats väster om de föreslagna tomterna

I kontakt med Lantmäteriet gällande anläggningsbeslutet från 1994-09-30 har det framkommit att gemensamhetsanläggningen har rätt/skyldighet att genomföra vissa åtgärder inom GA:3, men också att GA:3 enligt punkt 5. inte har rätt att hindra allmänheten/begränsa allmänheten att vistas inom GA:3. Det innebär inte att det,



som många förstått anläggningsbeslutet, att Naturen aldrig kan bebyggas eller styckas av till fler fastigheter vid en ny prövning. Det är olyckligt att det har skett ett missförstånd gällande detta, det är fortfarande Trolleboda 1:47 som äger marken medan GA:3 har rättigheter/skyldigheter enligt anläggningsbeslutet att förhålla sig till.

Kommunen har låtit genomföra en Naturvärdesinventering (NVI) vilken syftar till att inventera befintliga naturvärden (djur- och växtliv) inom och i anslutning till (de ursprungliga fyra, numera två) tomterna inkl. anslutningsvägen. 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 NVI.

Kommunen bedömer inte att belastningen på vägen i och med förslaget om nya tomter kommer förändras i särskilt stor utsträckning. Planförslaget möjliggör för bredare vägar inom planområdet vilket kan medge utrymme till mötesplatser alternativt parkering under begränsade perioder.

Vad gäller VA i Trolleboda ligger planområdet inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Miljöteknik har tagit över dricksvattnet medan spillvattnet ägs av föreningen.

Fastighetsägare 22 beskriver värdet av sitt boende i Trolleboda och motsätter sig den nya tomten i den nordvästra delen av planområdet, vilken ligger i närheten av Trolleboda 1:34. Fastighetsägaren hänvisar till att trafiken kommer att öka utanför den egna fastigheten och att vägen till den tilltänkta fastigheten är väldigt brant och påtalar svårigheter med att komma upp för backen vintertid. Fastighetsägaren beskriver både ett minskat emotionellt och ekonomiskt värde om den nya fastigheten tillåts.

Fastighetsägaren hänvisar till urklipp från Översiktsplanen Ronneby 2035 samt Grönstrukturplanen och anser att planförslaget inte stämmer överens med skrivelserna i dessa dokument.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Den tomt som placerades i närheten av Trolleboda 1:17 är därmed inte med i planförslaget efter samrådet. Förslaget grundar sig bland annat i att en tomt i närheten till Trolleboda 1:17 (ej i fastighetsgräns) med begränsning av strandskyddet skulle innebära en kuperad tomt som i stor utsträckning skulle påverka landskapet. En placering av en ny tomt skulle även påverka tillgången för allmänheten till utsiktsplatsen i väster.



Relationen mellan kommunala dokument och detaljplanen förtydligas i planbeskrivningen.

Fastighetsägare 23 beskriver sin bild av Trolleboda och dess unika karaktär och natur i samklang med befintlig bebyggelse. Vidare belyser fastighetsägaren värdet av de allmänna platserna och naturen som används som samlingsplats vid olika tillfällen under året samt som utflyktsmål för barn och vuxna. Även gamla ädellövträd, stora enar och ljung finns inom det aktuella området. Fastighetsägaren påtalar konsekvenserna av en eventuell förtätning och menar att de tre föreslagna tomterna inkräktar på Lindaslätten och de årliga evenemang som äger rum där och att tillträdet till naturområdet begränsas.

Fastighetsägaren påtalar att det redan idag finns begränsad framkomlighet utmed vattnet, vilket planförslaget inte reglerar och accepterar inte att fler hinder för människor att röra sig fritt skapas.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet, samt att den öppna ytan öster om Örnbergsvägen fortfarande kan användas till möten, lek och bollspel. Det kommer fortfarande vara möjligt att via stigar besöka befintlig grillplats väster om de föreslagna tomterna

Kommunen har låtit genomföra en Naturvärdesinventering (NVI) vilken syftar till att inventera befintliga naturvärden (djur- och växtliv) inom och i anslutning till (de ursprungliga fyra, numera två) tomterna inkl. anslutningsvägen. 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. Utpökade skyddsvärda träd kommer planläggas inom område för NATUR. Kommunen kommer i det fortsatta planarbetet beakta resultatet av NVI.

Detaljplanen medger mer utrymme för väg inom planområdet vilket medger yta till fler mötesplatser där behov finns.

I och med att strandskyddet återinträder inom NATUR stärks allmänhetens tillträde till strandområdena.

Fastighetsägare 24 motsätter sig planförslagets nya bygggrätt med hänvisning till skrivelsen i Grönstrukturplanen gällande balansen mellan Trolleboda och stugområdena på Saltärnas insida och menar att balansen riskerar påverkas. Vidare menar fastighetsägaren att tillkommande bebyggelse med hänvisning till en skrivelse i översiktsplanen Ronneby 2035 inte markant får skilja sig från befintlig bebyggelse i Trolleboda. Fastighetsägaren menar även att en byggnadsarea om 150 kvm och byggnadshöjd om 3,5 meter borde räcka för att anpassa till befintlig bebyggelse.



Fastighetsägaren motsätter sig även att planen möjliggör för fyra nya tomter och hänvisar till att Ronneby kommun generellt sett har dåliga förutsättningar att ta ut större mängd vatten ur grundvattentillgångarna och att behovet av vatten kommer öka i och med fler tomter vilket kan ge oönskade konsekvenser för befintliga fastigheter. Vidare hänvisas till anläggningsbeslutet från 1994-09-30 som säger att bebyggelse eller andra åtgärder inte får vidtas som hindrar allmänhetens tillträde till området i gemensamhetsanläggningen. Fastighetsägaren ser också att byggrätten på de nya tomterna kommer tydligt påverka områdets karaktär av levande landsbygd i förhållande till natur- och kulturvärden. Fastighetsägaren påtalar avslutningsvis att förslaget med nya tomter inom planområdet påverkar den egna fastigheten genom en försämrad utsikt mot och kontakt med naturområden, trolig värdeminskning på grund av närhet till annan fastighet samt begränsade möjligheter för vistelse i nuvarande naturområde.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet, samt att den öppna ytan öster om Örnbergsvägen fortfarande kan användas till möten, lek och bollspel.

Kommunen är medveten om att planändringen vad gäller samtliga fastigheters byggrätt tillsammans med tillkomsten av nya tomter delvis kan förändra planområdets karaktär över tid. Kommunen anser att mycket natur kvarstår inom planområdet. Dock är det i dagsläget flera fastigheter inom planområdet som har en större byggnadsarea än nuvarande byggnadsplaner medger. I dialog med samfällighetsföreningen framkom önskemål om den byggrätt planförslaget medger.

Kommunen har inte fått några synpunkter från Ronneby Miljöteknik gällande områdets förutsättningar att förses med vatten.

I kontakt med Lantmäteriet gällande anläggningsbeslutet från 1994-09-30 har det framkommit att gemensamhetsanläggningen har rätt/skyldighet att genomföra vissa åtgärder inom GA:3, men också att GA:3 enligt punkt 5. inte har rätt att hindra allmänheten/begränsa allmänheten att vistas inom GA:3. Det innebär inte att det, som många förstått anläggningsbeslutet, att Naturen aldrig kan bebyggas eller styckas av till fler fastigheter vid en ny prövning. Det är olyckligt att det har skett ett missförstånd gällande detta, det är fortfarande Trolleboda 1:47 som äger marken medan GA:3 har rättigheter/skyldigheter enligt anläggningsbeslutet att förhålla sig till.

Med hänsyn till topografen i området bedömer kommunen inte att aktuell fastighet påverkas av eventuell ny bebyggelse.

Trolleboda Byalags Samfällighetsförening (styrelsen) anser att förslaget om förtätning ska tas bort från planförslaget och har sammanställt ett antal orsaker till det som presenteras här.

- Väl fungerande samfällighet. Samfällighetsföreningen hänvisar till den väl fungerande samfälligheten som finns i området och det anläggningsbeslut som finns sedan 1994-



09-30 som bland annat reglerar förvaltningsförhållandet inklusive rätt till båtplats inom planområdet.

- Nej till förtätning. Styrelsen anser att en förtätning med fyra nya strider mot anläggningsbeslutet från 1994-09-30 som säger att ”inom det upplåtta utrymmet får bebyggelse inte ske eller andra åtgärder inte vidtas som hindrar allmänhetens tillträde till området”.
- Stora konsekvenser. Styrelsen anser att förslaget med fyra nya tomter kommer innebära stora konsekvenser för mark, natur, rekreation och djur. Styrelsen menar även att fler fastigheter innebär andra problem som måste lösas och att planförslaget inte tillräckligt beaktar det.
- Ej mandat att besluta. Styrelsen anser inte att kommunen eller att en medlem i samfälligheten ensidigt kan begära att nuvarande anläggningsbeslut ska rivas upp vilket krävs om fyra nya tomter planeras in.
- Ingen omprövning. Samfälligheten är inte intresserad av att betala för en ny förrättning och att befintliga gemensamhetsanläggningar omprövas.
- Ofullständig beskrivning av miljökonsekvenser. Styrelsen anser att bedömningen av behovet att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning inte tar i beaktan tillkomsten av fyra nya tomter och kräver en komplett miljökonsekvensbeskrivning.
- Värdefulla träd. Styrelsen påpekar att det finns fler värdefulla träd än de två som är utsatta i kartan och påpekar även att ett av dem inte är en lind så som sägs i planförslaget. Vidare påtalar styrelsen det arbete och den skötsel som utförs i naturområdena och menar att flera ädla träd riskerar försvinna vilket ger stora konsekvenser för miljön. Vidare betonar styrelsen att den så kallade Lindaslätten är en viktig plats för sociala aktiviteter.
- Begränsning för barn och vuxna. Styrelsen upplyser om utsiktsplatsen ”Örnaberget” som också är en välbesökt plats. Bebyggelse här skulle enligt styrelsen begränsa barn och vuxnas möjligheter att vistas där vilket är oacceptabelt.
- Hårt ansträngd och ömtålig skogsväg. Styrelsen menar att vägen inom planområdet inte klarar av den belastning som byggtrafik och tunga fordon innebär och ifrågasätter vem som ska bekosta det.
- Strandskydd – otydligt. Styrelsen ifrågasätter regleringen gällande strandskydd i detaljplanen och frågar varför kommunen tar bort strandskyddet.
- Dimensionerad pumpanläggning. Styrelsen upplyser om att det inte finns sommarvatten inom planområdet. Vidare förklarar styrelsen hur VA fungerar inom planområdet och menar att den tryckavfallsledning inte klarar av en ökad belastning som planförslaget innebär.
- Ingen information om förtätning. Styrelsen beklagar att de inte fått någon information om förslaget om förtätning.
- 1994 års beslut – viktigt för vårt val att bo här. Styrelsen hänvisar till anläggningsbeslutet från 1994-09-30 som en viktig del till varför vissa valt att bosätta sig inom planområdet. Vidare hänvisar styrelsen till ett protokoll från 1994-08-15 där Byggnadsnämnden på förslag av Arbetsutskottet beslutat att all mark som inte är tomtmark i området bör vara tillgänglig för allmänheten samt att Byggnadsnämnden inte tillstyrker redovisad utökning av tomttor.

Kommentar:



- *Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47.*
- *Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet, samt att den öppna ytan öster om Örnbergsvägen fortfarande kan användas till möten, lek och bollspel.*
- *Detaljplanen kan innebära att ändringar av befintliga gemensamhetsanläggningar och samfällighetens ansvarsområde. Det är Lantmäteriet som på initiativ av fastighetsägaren/fastighetsägarna hanterar eventuella förändringar i dessa och det är Lantmäteriet som i sin tur bedömer hur kostnaden ska fördelas.*
- *I kontakt med Lantmäteriet gällande anläggningsbeslutet från 1994-09-30 har det framkommit att gemensamhetsanläggningen har rätt/skyldighet att genomföra vissa åtgärder inom GA:3, men också att GA:3 enligt punkt 5. inte har rätt att hindra allmänheten/begränsa allmänheten att vistas inom GA:3. Det innebär inte att det, som många förstått anläggningsbeslutet, att Naturen aldrig kan bebyggas eller styckas av till fler fastigheter vid en ny prövning. Det är olyckligt att det har skett ett missförstånd gällande detta, det är fortfarande Trolleboda 1:47 som äger marken medan GA:3 har rättigheter/skyldigheter enligt anläggningsbeslutet att förhålla sig till.*
- *Kommunen har låtit genomföra en Naturvärdesinventering (NVI) vilken syftar till att inventera befintliga naturvärden (djur- och växtliv) inom och i anslutning till (de ursprungliga fyra, numera två) tomterna inkl. anslutningsvägen. 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. Utpekade skyddsvärda träd kommer att planläggas inom område för NATUR. Kommunen kommer i det fortsatta planarbetet beakta resultatet av NVI.*
- *I en bilaga till planbeskrivningen kommer kommunen utveckla eventuella konsekvenser för befintliga fastigheter inom planområdet.*
- *I den utförda behovsbedömningen bedömer kommunen att en miljökonsekvensbeskrivning inte krävs för planförslaget. Länsstyrelsen bekräftar ställningstagandet och utifrån genomförd NVI konstaterar kommunen att naturvärden ska beaktas vid en eventuell exploatering, men att naturvärdena som helhet inte uppfyller nivån för påtagligt eller högt biotopvärde.*
- *Uppgiften om vilka träd som är skyddsvärda uppdateras i plankarta och planbeskrivning.*
- *Kommunen bedömer inte att belastningen på vägen i och med förslaget om nya tomter kommer förändras i särskilt stor utsträckning.*
- *Kommunen rekommenderar att samfälligheten inför eventuella byggnationer inventerar vägen och avtalar hur eventuella skador som orsakas av byggtrafik ska*



ersättas eller behov av ökad skötsel ska ersättas. Hanteringen av gatan regleras inte genom Plan- och bygglagen (PBL) utan genom anläggningslagen (AL) och ansvaret är enskilt då huvudmannskapet för vägen är enskilt.

- *Strandskyddet återinförs när ny detaljplan ska tas fram, det innebär att strandskyddet inom planområdet behöver prövas igen. Kommunen gör bedömningen att strandskyddet återinförs inom all NATUR, det innebär att skyddet inom dessa områden stärks. Vidare upphör strandskyddet att gälla inom redan ianspråktagen mark (Lokalgata och kvartersmark för bostäder) detta då strandskyddets syften spelat ut sin roll i dessa områden.*
- *Kommunen korrigerar informationen om sommarvatten.*
- *Vad gäller VA i Trolleboda ligger planområdet inom verksamhetsområde för vatten, och spillvatten. Miljöteknik har tagit över dricksvattnet medan spillvattnet ägs av föreningen.*
- *Kommunen har inte fått några synpunkter från Ronneby Miljöteknik gällande områdets förutsättningar att förses med vatten.*
- *Önskemål om avstyckning framkom efter mötet mellan kommunen och samfälligheten. Att kommunikationen sedan inte skett är olyckligt. Samrådet enligt 5 kap. 11 § är det första tillfälle då kommunen enligt PBL ska visa planförslaget för allmänheten.*
- *Beslutet från 1994-08-15 gällde ett förslag vilket byggnadsnämnden då avslog. Detaljplanen för Trolleboda 1:47 m.fl. är ett nytt förslag vilket miljö- och byggnadsnämnden ska ta ställning till.*

Fastighetsägare 26 Fastigheten XX har fått fullmakt från fastighetsägarna till Trolleboda XX samt XX att gemensamt skriva ett utlåtande. Fastighetsägarna godkänner inte att några nya tomter skall beviljas och kommer inte godkänna eller betala för en ny Lantmäteriförrättning. Fastighetsägarna hänvisar till befintligt anläggningsbeslut och menar att naturområdet där nya tomter planeras tillhör gemensamhetsanläggningen och används dagligen och menar att fastighetsägaren 1:47 har annan lämplig mark för avstyckning. Vidare hänvisar fastighetsägarna till anläggningsbeslutet 1994-09-30 där det står att bebyggelse inte får ske eller andra åtgärder inte får vidtas som hindrar allmänhetens tillträde och ifrågasätter hur fyra nya tomter kan planeras inom naturparksområde. Vidare ifrågasätter fastighetsägarna kommunens kunskap om aktuell Lantmäteriförrättningen.

Vidare förklarar Fastighetsägarna att platserna för de planerade tomterna används mycket av de boende inom planområdet för olika sociala aktiviteter och beskriver den värdefulla miljö som finns här med fina utsiktsplatser, träd med mera. Fastighetsägarna undrar även hur befintliga vägar och tekniska anläggningar ska klara av fler boende inom planområdet och undrar vem som ska bekosta slitage på vägarna vid nybyggnation av de nya tomterna.

Kommentar:



Kommunen är medveten om befintligt anläggningsbeslut och i dialog med Lantmäteriet gällande anläggningsbeslutet från 1994-09-30 har det framkommit att gemensamhetsanläggningen har rätt/skyldighet att genomföra vissa åtgärder inom GA:3, men också att GA:3 enligt punkt 5. inte har rätt att hindra allmänheten/begränsa allmänheten att vistas inom GA:3. Det innebär inte att det, som många förstått anläggningsbeslutet, att Naturen aldrig kan bebyggas eller styckas av till fler fastigheter vid en ny prövning. Det är olyckligt att det har skett ett missförstånd gällande detta, det är fortfarande Trolleboda 1:47 som äger marken medan GA:3 har rättigheter/skyldigheter enligt anläggningsbeslutet att förhålla sig till.

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet, samt att den öppna ytan öster om Örnbergsvägen fortfarande kan användas till möten, lek och bollspel.

Detaljplanen medger möjlighet till prövning/ändring av befintlig gemensamhetsanläggningar och samfällighetens ansvarsområde. Det är Lantmäteriet som på initiativ av fastighetsägaren/fastighetsägarna hanterar eventuella förändringar i dessa och det är Lantmäteriet som sedan beslutar hur kostanden ska fördelas.

Kommunen bedömer inte att belastningen på vägen i och med förslaget om nya tomter kommer förändras i särskilt stor utsträckning.

Kommunen rekommenderar att samfälligheten inför eventuella byggnationer inventerar vägen och avtalar hur eventuella skador som orsakas av byggtrafik ska ersättas eller behov av ökad skötsel ska ersättas. Hanteringen av gatan regleras inte genom Plan- och bygglagen (PBL) utan genom anläggningslagen (AL) och ansvaret är enskilt då huvudmannskapet för vägen är enskilt.

Fastighetsägare 27 är emot en förtätning av bebyggelsen inom planområdet och instämmer med styrelsens skrivelse. Fastighetsägarna anser att en förtätning innebär ett starkt inkräktande på natur och djurliv i omgivningen, en allt för stor belastning av tung trafik på den gemensamma grusvägen, en stor inskränkning av rörelsefriheten på de gemensamma strövområdena, samt att ett fullt utbyggt område inte klarar mer bebyggelse och att det skapar problem med båtplatser med mera. Avslutningsvis informerar fastighetsägaren om att det för flera år sedan fanns ett förslag om att utöka området med fem tomter men att det inte gick igenom och ser inte att det finns skäl för att ändra på det.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet, samt att den öppna ytan öster om Örnbergsvägen fortfarande kan användas till möten, lek och bollspel. Det är även möjligt att via stigar nå grillplatsen väster om de nya tomterna.



Kommunen har låtit genomföra en Naturvärdesinventering (NVI) vilken syftat till att inventera befintliga naturvärden (djur- och växtliv) inom och i anslutning till (de ursprungliga fyra, numera två) tomterna inkl. anslutningsvägen. 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. Utpekade skyddsvärda träd kommer att planläggas inom område med NATUR. Kommunen kommer i det fortsatta planarbetet beakta resultatet av NVI.

Kommunen är medveten om att den utökade bygggrätten inom samtliga fastigheter samt tillkomsten av nya tomter kan bidra till en försämring av vägen. Kommunen rekommenderar att samfälligheten inför eventuella byggnationer inventerar vägen och avtalar hur eventuella skador som orsakas av byggtrafik ska ersättas eller behov av ökad skötsel ska ersättas. Hanteringen av gatan regleras inte genom Plan- och bygglagen (PBL) utan genom anläggningslagen (AL) och ansvaret är enskilt då huvudmannskapet för vägen är enskilt. Kommunen bedömer inte att belastningen på vägen i och med förslaget om nya tomter kommer förändras i särskilt stor utsträckning.

Det är ingen given rättighet att nya fastighetsägare ska delges en båtplats. Vidare ser kommunen att det finns möjlighet att om behov uppstår anlägga bryggor inom områdena W₁.

Beslutet från 1994-08-15 gällde ett förslag vilket byggnadsnämnden då avslog. Detaljplanen för Trolleboda 1:47 m.fl. är ett nytt förslag vilket kommunstyrelsen ska ta ställning till.

Fastighetsägare 28 anser att förtätningen med fyra nya tomter får konsekvenser för mark, natur, rekreation, människor och djur. Fastighetsägaren informerar om "Örnaberget" och att grillplatsen på platsen ofta används. Vidare berättar fastighetsägaren om naturområdet som samfälligheten vårdar och att den så kallade Lindaslätten är en samlingsplats. Fastighetsägarna anser att det kan bli ekonomiska konsekvenser för Trolleboda Byalags Samfällighetsförening vid en förtätning som innebär ökade kostnader för vägunderhåll, kostnader vid anordnande av båtplatser samt eventuella kostnader för övriga gemensamhetsanläggningar.

Kommentar:

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet, samt att den öppna ytan öster om Örnbergsvägen fortfarande kan användas till möten, lek och bollspel. Det är även möjligt att via stigar nå grillplatsen väster om de nya tomterna.



Kommunen har låtit genomföra en Naturvärdesinventering (NVI) vilken syftar till att inventera befintliga naturvärden (djur- och växtliv) inom och i anslutning till (de ursprungliga fyra, numera två) tomterna inkl. anslutningsvägen. 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. Utpekade skyddsvärda träd kommer att planläggas inom område med NATUR. Kommunen kommer i det fortsatta planarbetet beakta resultatet av NVI.

Kommunen är medveten om att den utökade byggrätten inom samtliga fastigheter samt tillkomsten av nya tomter kan bidra till en försämring av vägen. Kommunen rekommenderar att samfälligheten inför eventuella byggnationer inventerar vägen och avtalar hur eventuella skador som orsakas av byggtrafik ska ersättas eller behov av ökad skötsel ska ersättas. Hanteringen av gatan regleras inte genom Plan- och bygglagen (PBL) utan genom anläggningslagen (AL) och ansvaret är enskilt då huvudmannskapet för vägen är enskilt. Kommunen bedömer inte att belastningen på vägen i och med förslaget om nya tomter kommer förändras i särskilt stor utsträckning.

Det är ingen given rättighet att nya fastighetsägare ska delges en båtplats. Vidare ser kommunen att det finns möjlighet att om behov uppstår anlägga bryggor inom områdena W₁.

Vad gäller befintliga gemensamhetsanläggning och eventuell omprövning av dessa med hänsyn till vägar, båtplatser och övrigt kommer Lantmäteriet på initiativ av fastighetsägaren/fastighetsägarna ompröva befintliga gemensamhetsanläggningar. Det är Lantmäteriet som sedan beslutar hur kostnaden ska fördelas.

Fastighetsägare 29 anser att planförslaget med fyra nya tomter kommer ändra områdets karaktär. Vidare menar fastighetsägaren att utrymmena där nya tomter är inritade är mark som alla har tillträde till och nyttjas av boende inom planområdet likväl som av boende intill. Platsen med tre nya tomter används bland annat för samfällighetens midsommarfirande och andra aktiviteter. Fastighetsägaren hänvisar till anläggningsbeslutet från 1994-09-30 som säger "att inom det upplåtta utrymmet får bebyggelse inte ske eller andra åtgärder inte vidtas som hindrar allmänhetens tillträde till platsen" och menar att om platsen bebyggs kommer allmänhetens tillträde att hindras.

Vidare påpekar fastighetsägaren att vägen inom planområdet redan är hårt belastad och att fler hus skulle generera mer trafik än vad vägen klarar av samt att kostnaderna för samfälligheten skulle öka kraftigt.

Fastighetsägaren menar att planförslaget föreslår att de nya fastigheterna ska tilldelas båtplatser inom Gemensamhetsanläggningen GA 4 och 6 och menar att det inte finns plats för nya bryggor. Vidare menar fastighetsägaren att förslaget innebär att en ny förrättning med omfördelning av båtplatserna ska göras, vilket skulle betalas av samfälligheten som redan en gång tidigare har betalat för båtplatserna. Fastighetsägaren påpekar att en utökning av GA 4



och 6 inte innebär att fler båtplatser möjliggörs då områdena redan är ianspråktagna för bryggor.

Kommentar:

Kommunen är medveten om att planändringen vad gäller samtliga fastigheters byggrätt tillsammans med tillkomsten av nya tomter delvis kan förändra planområdets karaktär över tid.

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet, samt att den öppna ytan öster om Örnbergsvägen fortfarande kan användas till möten, lek och bollspel. Det är även möjligt att via stigar nå grillplatsen väster om de nya tomterna.

Kommunen är medveten om befintligt anläggningsbeslut och i dialog med Lantmäteriet gällande anläggningsbeslutet från 1994-09-30 har det framkommit att gemensamhetsanläggningen har rätt/skyldighet att genomföra vissa åtgärder inom GA:3, men också att GA:3 enligt punkt 5. inte har rätt att hindra allmänheten/begränsa allmänheten att vistas inom GA:3. Det innebär inte att det, som många förstått anläggningsbeslutet, att Naturen aldrig kan bebyggas eller styckas av till fler fastigheter vid en ny prövning. Det är olyckligt att det har skett ett missförstånd gällande detta, det är fortfarande Trolleboda 1:47 som äger marken medan GA:3 har rättigheter/skyldigheter enligt anläggningsbeslutet att förhålla sig till.

Kommunen bedömer inte att belastningen på vägen i och med förslaget om nya tomter kommer förändras i särskilt stor utsträckning. Planförslaget möjliggör för bredare vägar inom planområdet vilket kan medge utrymme till mötesplatser alternativt parkering under begränsade perioder.

Kommunen rekommenderar att samfälligheten inför eventuella byggnationer inventerar vägen och avtalar hur eventuella skador som orsakas av byggtrafik ska ersättas eller behov av ökad skötsel ska ersättas. Hanteringen av gatan regleras inte genom Plan- och bygglagen (PBL) utan genom anläggningslagen (AL) och ansvaret är enskilt då huvudmannskapet för vägen är enskilt. Kommunen bedömer inte att belastningen på vägen i och med förslaget om nya tomter kommer förändras i särskilt stor utsträckning.

Det är ingen given rättighet att nya fastighetsägare ska delges en båtplats. Vidare ser kommunen att det finns möjlighet att om behov uppstår anlägga bryggor inom områdena W₁. Planbeskrivningen korrigeras för att inte peka ut en särskild GA.

Vad gäller befintliga gemensamhetsanläggning och eventuell omprövning av dessa med hänsyn till vägar, båtplatser och övrigt kommer Lantmäteriet på initiativ av fastighetsägaren/fastighetsägarna ompröva befintliga gemensamhetsanläggningar. Det är Lantmäteriet som sedan beslutar hur kostnaden ska fördelas.



Fastighetsägare 30 motsätter sig förslaget om utökad byggnadsarea med hänsyn till att Attefallsreglerna redan medger 40 kvm. Fastighetsägaren är emot förslaget om förtätning av fritidshusområdets större orörda värdefulla naturparksytor.

Kommentar:

Det är i dagsläget flera hus inom planområdet som har en större byggnadsarea än nuvarande planer medger. I dialog med samfällighetsföreningen framkom önskemål om den byggrätt planförslaget medger.

Kommunen är medveten om att natur tas i anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet samt att den öppna ytan öster om Örnbergsvägen fortfarande kan användas till möten, lek och bollspel.

Fastighetsägare 31 hänvisar till förrättning 94/284 där det enligt fastighetsägaren framgår att ytterligare exploatering av området är förbjuden. Vidare anser fastighetsägaren att förslaget om förtätning ska tas bort eftersom Lindaslätten är en viktig naturpark där olika aktiviteter för både barn och vuxna äger rum; området är en viktig biotop med historiska värden för medlemmarna i samfälligheten; vägen inom området är underdimensionerad och det skulle behövas fler båtplatser; förslaget med förtätning skulle också innebära höjda avgifter för samfällighetens medlemmar. Avslutningsvis avfärdar fastighetsägaren behovsbedömningen.

Kommentar:

Kommunen är medveten om befintligt anläggningsbeslut och i dialog med Lantmäteriet gällande anläggningsbeslutet från 1994-09-30 har det framkommit att gemensamhetsanläggningen har rätt/skyldighet att genomföra vissa åtgärder inom GA:3, men också att GA:3 enligt punkt 5. inte har rätt att hindra allmänheten/begränsa allmänheten att vistas inom GA:3. Det innebär inte att det, som många förstått anläggningsbeslutet, att Naturen aldrig kan bebyggas eller styckas av till fler fastigheter vid en ny prövning. Det är olyckligt att det har skett ett missförstånd gällande detta, det är fortfarande Trolleboda1:47 som äger marken medan GA:3 har rättigheter/skyldigheter enligt anläggningsbeslutet att förhålla sig till.

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Kommunen är medveten om att ett mindre naturområde tas i anspråk, men gör bedömningen att mycket natur kvarstår inom planområdet, samt att den öppna ytan öster om Örnbergsvägen fortfarande kan användas till möten, lek och bollspel. Det är även möjligt att via stigar nå grillplatsen väster om de nya tomterna.

Kommunen har låtit genomföra en Naturvärdesinventering (NVI) vilken syftar till att inventera befintliga naturvärden (djur- och växtliv) inom och i anslutning till (de ursprungliga fyra, numera två) tomterna inkl. anslutningsvägen. 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. Utpökade skyddsvärda träd kommer planläggas inom område med NATUR. Kommunen kommer i det fortsatta planarbetet beakta resultatet av NVI.

I den utförda behovsbedömningen bedömer kommunen att en miljökonsekvensbeskrivning inte krävs för planförslaget. Länsstyrelsen bekräftar ställningstagandet och utifrån genomförd NVI konstaterar kommunen att naturvärden ska beaktas vid en eventuell exploatering, men att naturvärdena som helhet inte uppfyller nivån för påtagligt eller högt biotopvärde.

Detaljplanen medger mer yta till vägområde, vilket gör att t.ex. fler mötesplatser kan tillkomma där behov finns.

Det är ingen given rättighet att nya fastighetsägare ska delges en båtplats. Vidare ser kommunen att det finns möjlighet att om behov uppstår anlägga bryggor inom områdena W₁.

Vad gäller befintliga gemensamhetsanläggning och eventuell omprövning av dessa med hänsyn till vägar, båtplatser och övrigt kommer Lantmäteriet på initiativ av fastighetsägaren/fastighetsägarna ompröva befintliga gemensamhetsanläggningar. Det är Lantmäteriet som sedan beslutar hur kostanden ska fördelas.

Fastighetsägare 32 anser med hänsyn till text på PBL Kunskapsbanken att kommunen har möjlighet att upphäva strandskyddet för hela eller delar av området. Fastighetsägaren önskar därför att kommunen gör detta för att möjliggöra en flytt av den västra tomten för mindre påverkan på gångstig och tillfart till Trolleboda 1:17. Vidare önskar fastighetsägaren att de tre planerade tomterna flyttas något åt sydväst för minska påverkan på det område som bland annat används som festplats. Avslutningsvis påpekar fastighetsägaren att Miljöteknik avser gräva ner samtliga luftledningar inom planområdet i samband med att fiberutbyggnaden påbörjas och att detta bör framgå i planförslaget.

Kommentar:

Reglerna kring strandskyddet innebär i grunden ett förbud mot åtgärder inom strandskyddat område. Kommunen kan upphäva hela eller delar av strandskyddet, men för att upphäva strandskyddet krävs att åtgärden faller inom de skäl för dispens inom strandskyddat område som räknas upp i 7 kap. 18c §. Kommunen bedömer att det inte finns skäl för att ge dispens för nya tomter inom strandskyddat område.

Planförslaget justeras till att innehålla två nya tomter inom fastigheten Trolleboda 1:47. Den tomt som placerades i närheten av Trolleboda 1:17 är därmed inte med i planförslaget efter samrådet. Förslaget grundar sig bland annat i att en tomt i närheten till Trolleboda 1:17 (ej i fastighetsgräns) med begränsning av strandskyddet skulle innebära en kuperad tomt som i stor utsträckning skulle påverka landskapet. En placering av en ny tomt skulle även påverka tillgången för allmänheten till utsiktsplatsen i väster.



Ronneby
KOMMUN

Samrådsredogörelse

Diariennr:

MBN 2017/142

KS 2021/769

Sedan samrådet är både Miljötekniks samt Skanovas luftledningar i området borttagna.

SAMMANFATTNING:

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

Plankarta

- *Planförslaget redigeras till att omfatta två nya tomter.*
- *En övre och en undre gräns på fastigheternas storlek införs för att förhindra bildandet av en stor fastighet eller flera mindre inom området för två nya tomter.*
- *Rättighetsområde 1 tas bort då ledningar är borttagna.*
- *W₁ för GA:4 och 6 utökas och omfattar hela området för brygga.*
- *Utpekade skyddsvärda träd med relevans för planförslaget är inmätta i grundkartan.*
- *Område för GATA utökas nordväst om befintlig parkering för att möjliggöra för kantstensparkering.*
- *Bestämmelsen a2 tas bort.*
- *Byggnadsarean utökas från 175 kvm till 200.*
- *Bestämmelse om byggnadshöjd tas bort och höjd regleras med takvinkel och nockhöjd.*
- *Bestämmelse om nockhöjd har kompletterats med bestämmelse om höjd på komplementbyggnad.*
- *Bestämmelse om träfasad införs.*

Planbeskrivning

- *Planförslaget redigeras till att omfatta två nya tomter.*
- *Beskrivningen av naturmiljön utvecklas i planbeskrivningen och har kompletterats med information från genomförd Naturvärdesinventering.*
- *I planbeskrivningen utvecklar kommunen kopplingen mellan planförslaget och de nationella miljömålen.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med ett avsnitt om MKN.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med en rubrik om klimatanpassning.*
- *Detaljplanen har kompletterats med bilaga 1. Konsekvenser på fastighetsnivå.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om fornminnen inom planområdet.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med informationen om ga:8.*
- *I planbeskrivningen har förtydligats vad som gäller för omprövning av befintliga gemensamhetsanläggningar.*
- *Planbeskrivningen har kompletterats med information om ansvarsfördelning vid eventuell avstyckning.*
- *Planbeskrivningen har korrigerats gällande informationen om sommarvatten.*
- *Avsnittet om parkering utvecklas.*
- *Kommunen utvecklar motiveringen till föreslagen förtätning i planbeskrivningen.*
- *Barnperspektivet har utvecklats i planbeskrivningen.*



- *Relationen mellan kommunala dokument och planförslaget har utvecklats i planbeskrivningen.*
- *Uppgiften om vilka träd som är skyddsvärda beskrivs i planbeskrivning.*
- *Information om solkartan utgår då den inte är aktuell längre.*

Ronneby 2022-10-03

Hanna Faming
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt