

	Projektname Detaljplan för del av Ragnabo 3:28 - grönstråket	Dnr 2013/BMN650	Sida 1
	Författare Fredrika Ternelius	Förvaltning Samhällsbyggnad	Dokumenttyp GRANSKNINGSHANDLING

RAGNABO 3:28 – grönstråket

PLANBESKRIVNING

Bygg- och miljönämnden 2014-11-05



Inledning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att i en detaljplanprocess pröva lämpligheten av att ändra ”del av Ragnabo 3:28” från parkmark till bostadsmark. Detta möjliggör för de kringboende att köpa loss den mark som sedan länge är en integrerad del av deras trädgårdar. Marken är låglänt och inte lämplig att bebyggas.

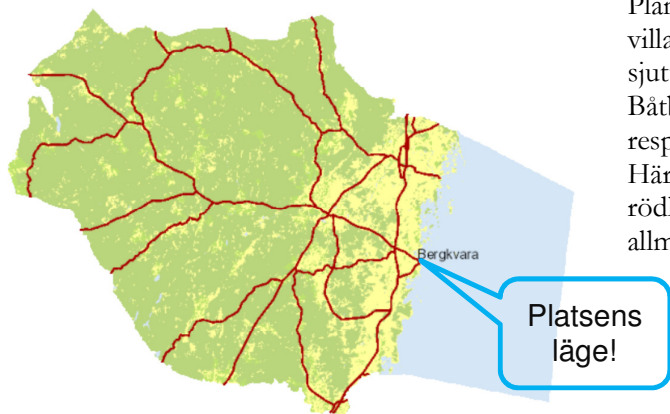
Fakta

PLANOMRÅDE

Planområdet är beläget mellan bostadsfastigheterna längs Fyrvaktarvägen och Båtbyggavägen. Planområdet är idag del av de kringliggande trädgårdarna.

INTILLIGGANDE OMGIVNINGAR

Området ligger i orten Bergkvara, strax intill till Dalskärs camping, badplats och Bergkvara hamn.



Planområdet gränsar i norr och söder mot 1,5-plans villabebyggelse. Bebyggelsens ålder varierar från tidigt sjuttioal till sent tjugohundrat. Fyrvaktarvägen och Båtbyggarvägen är återvändsgator som betjänar tretton resp sjutton villafastigheter.

Här finns inte några fornlämningar, kulturmiljöer, rödlistade arter eller andra skyddsvärda miljöer av allmänt intresse. Från planområdet är det gång- och cykelavstånd till Bergkvara busstation. I Bergkvara finns lågstadieskola, flera restauranger, bageri och jourlivs.

I centralorten Torsås finns ett större utbud av kommersiell, offentlig och social service.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Planområdet är beläget inom det kommunala verksamhetsområdet. Intilliggande bostäder är anslutna till elnät samt vatten och avlopp.

GEOLOGI OCH GEOTEKNISKA FÖRHÅLLANDEN

Enligt SGU består marken av morän och lerskiffer. Markens nivå ligger mellan 1,5 och 2 meter över havet. På enstaka punkter har en nivå över 2,5m kunnat mätas in.

Enligt länsstyrelsens skrift "Klimat i förändring – möjligheter och utmaningar för Kalmar län" från 2011 kommer medelvattenståndet att stiga med mellan 0,2 och 1,3m de närmaste 100 åren. I skriften konstateras också att enligt de senaste rönen, där hänsyn är tagen till isavsmältning, ligger nivån närmare det övre än det undre värdet varför en höjning på minst en meter är ett rimligt antagande. Vidare konstaterar man att det högsta uppmätta högvattnet är ca 1,5m över dagens medelvattenstånd och att med en framtida höjning av medelvattenståndet på en meter resulterar detta i ett framtida högsta högvatten som är cirka 2,5m över dagens medelvattenstånd.

Kommunfullmäktige i Torsås beslutade den 17 september 2008 att fastställa en lägsta bygghöjd tillika golvhöjd om 2,5 meter över normal vattennivå vid byggnation av bostäder.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Risk för negativ påverkan på människors hälsa och miljö saknas.

PLANFÖRHÅLLANDEN OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Enligt översiktsplanen ingår Ragnabo i det kustnära område där utveckling kan ske. Gällande detaljplan för området är "Dalskär stuga 50, 86 m fl" antagen den 5 maj 1979. Den nu aktuella marken är planlagd som parkmark. I planbeskrivningen redovisas hur gång-och cykelstråk kan separeras från motortrafik i parkmarken. Något som sedan inte skett.

Planförslag

Planförslaget anpassar sig till verkligheten genom att bostadsanvändning föreslås på markområdet. Det är inte nödvändigt med trafikseparerade gångstråk på en återvändsgata för sjutton villafastigheter. Marken är låglänt, därför föreslås en egenskapsbestämmelse som inte tillåter bebyggelse på det aktuella markområdet.

KONSEKVENSER

Områdets användning kommer att förändras från park till bostad. Marken kommer inte längre att vara tillgänglig för allmänheten. Kvarteret sluter sig utan möjlighet att nå bostädernas baksida.

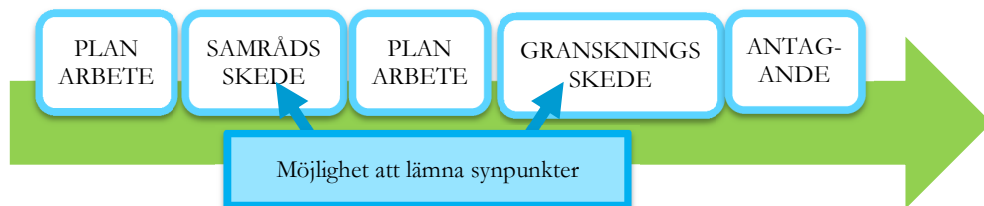
Inga negativa konsekvenser för hälsa och säkerhet kommer att ske.

PLANARBETET OCH ARBETSPROCESSEN

Planarbetet genomförs enligt normalt planförfarande. Vid upprättande av detaljplan ska en lagstadgad planeringsprocess följas, se bild nedan.

Samrådshandlingen var ett förslag till en ny detaljplan. Under samrådstiden gavs berörda möjlighet att ge synpunkter på förslaget.

Inkomna synpunkter har därefter sammanställts i en samrådsredogörelse inför utskicket av ett granskningsförslag. I granskningsskedet ges en sista möjlighet att yttra sig. För utbyte av information och synpunkter hålls granskningshandlingarna nu tillgängliga.



Behovsbedömning av MKB

En behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning(MKB) har genomförts.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte få betydande miljöpåverkan.

En MKB enligt 4kap 34§ plan- och bygglagen behövs inte.

Behovsbedömningen har utförts i samråd med miljöavdelningen.

Administrativa frågor

GENOMFÖRANDE

Planens genomförandetid är 5 år. Innebörden av begreppet genomförandetid är att fastighetsägare inom planområdet har en garanterad rätt att få genomföra planen under genomförandetiden. Efter genomförandetidens utgång bortfaller den garanterade rätten. Planen gäller dock fortfarande tills den upphävs eller ersätts med en ny plan. Den valda genomförandetiden är rimlig och om genomförandet inte har skett inom denna tid är det lämpligt att kunna ompröva områdets innehåll.

Fastighetsägaren, i detta fall Torsås kommun, har efter att planen vunnit laga kraft möjlighet att sälja marken för bostadsändamål.

På plankartan redovisas illustrationslinjer, dessa är endast illustrationer som visar hur framtida fastigheter på bostadsmarken skulle kunna bli.

En fastighetsreglering måste ske i samband med försäljningen av marken. Det är fastighetsägaren som ansvarar för att sådan sker. Markens pris och kostnaden för avstyckningen är däremot en fråga mellan fastighetsägare och köpare.

TIDPLAN

Samråd	oktober2014
Granskning	december2014
Antagande	februari2015

Torsås enligt ovan

Martin Storm
Samhällsbyggnadschef

Fredrika Ternelius
Planarkitekt