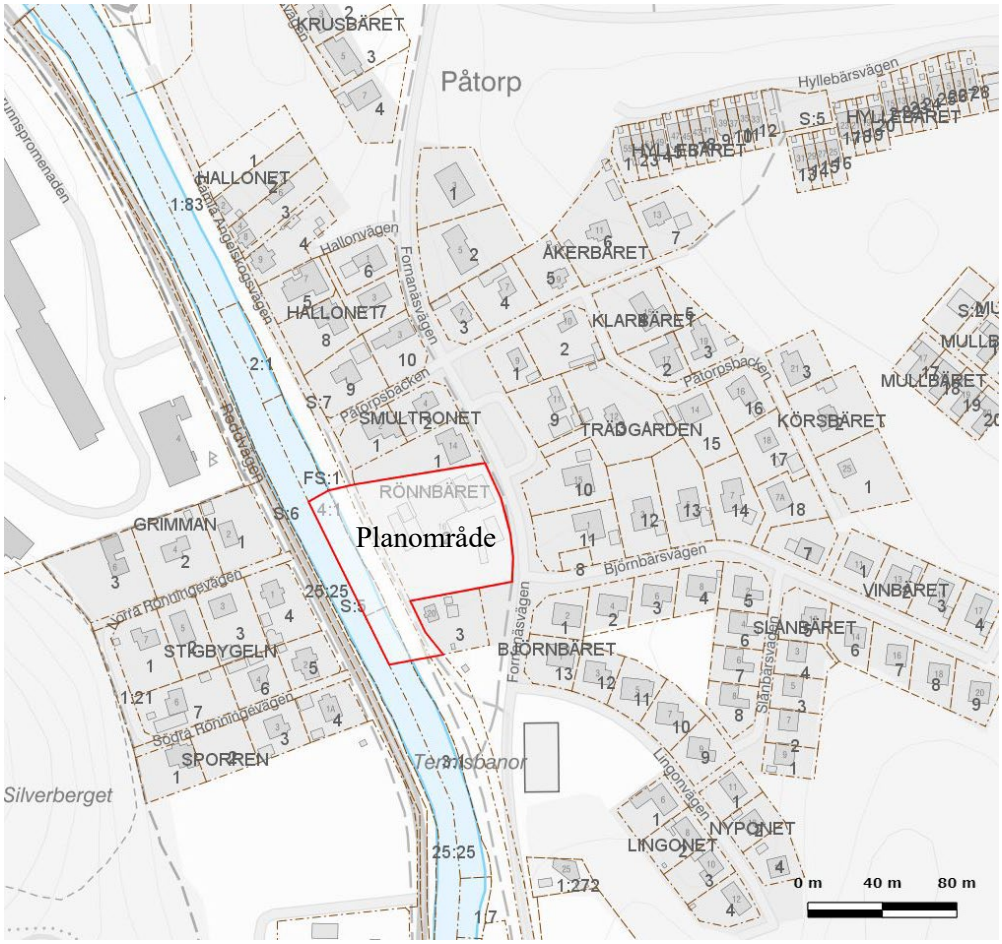
Planbeskrivning
Detaljplan för Rönnbäret 2 m.fl.

Granskningstid från den 2021-01-22 till och med den 2021-02-12



Orienteringskarta.

Innehållsförteckning

Planbeskrivning Detaljplan för Rönnbäret 2 m.fl. 1
Innehållsförteckning 2
Förord 4
Om detaljplan 4
Planprocessen 4
Planförfarande 4
Planinformation 5
Handlingar 5
Utredningar 5
Underlag 5
Bilagor 6
Inledning 7
Syfte och huvuddrag 7
Bakgrund 7
Plandata 7
Lägesbestämning och areal 7
Planområdets avgränsning 7
Markägoförhållanden 7
Tidigare ställningstagande 7
Översiktsplan 7
Detaljplan 8
Upphävande av gällande planer 8
Miljöbedömning 8
Nationella och regionala miljömål 9
Bedömning av förslagets påverkan 9
Lokala miljömål 9
Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer 9
Förutsättningar och förändringar 10
Mark och vegetation 10
Geotekniska förhållanden 11
Förorenad mark 11
Risk för skred och höga vattenstånd 13
Klimatanpassning 14
Fornlämningar 15
Riksintresse 15
Kulturreservat 16
Bebyggelseområde 16
Byggnadskultur och gestaltning 20
Skuggkastning 22
Offentlig och kommersiell service 22
Posttjänster 23
Tillgänglighet 23
Barnperspektiv 23
Lek och rekreation 23
Vattenområde 23
Strandskydd 23
Gator och trafik 24
Gång- och cykeltrafik 25
Kollektivtrafik 25
Parkering 25
Utfarter 25
Omgivningsbuller 25
Störningar 26
Vatten och avlopp 26
Brandposter 26
El-, tele- och fiberanslutning 27
Förutsättningar för solenergi 27
Värme 27
Avfall 27

Organisatoriska frågor 27
Tidplan 27
Genomförandetid 27
Huvudmannaskap 27
Ansvarsfördelning 28
Avtal 28
Exploateringsavtal 28
Fastighetsrättsliga frågor 28
Fastighetsbildning 28
Konsekvenser på fastighetsnivå 28
Fastighetsägare 28
Ekonomiska frågor 28
Planekonomi 28
Vägar, Va-anläggningar, etc. 29
Tekniska frågor.....29
Vägar, belysning 29
Vatten och avlopp 29
Dagvattenhantering 29
Brandskydd och släckvatten..... 30
Övrigt.....31
Planförfarande 31
Plantolkning 31
Medverkande tjänstemän.....32

Förord

Om detaljplan

Med en detaljplan reglerar kommunen hur mark och vatten ska användas och hur bebyggelsen ska se ut. Detaljplanen talar därför om vad du och andra får och inte får göra för byggåtgärder inom planområdet.

En detaljplan visas som ett bestämt område på en plankarta. Till detaljplanekartan hör en planbeskrivning, som förklarar planens syfte och innehåll. Ibland ingår även andra handlingar, till exempel en illustrationskarta eller en miljökonsekvensbeskrivning.

Planprocessen

Detaljplanearbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras. När detaljplanearbetet påbörjas är ofta beslut som berör planen redan fattade i demokratisk ordning, såsom markanvändning i översiktsplanen och eventuellt mera detaljerade program.

Planförfarande

Förslaget till detaljplan kan handläggas med ett standardförfarande eller med ett utökat förfarande. Under vissa förutsättningar är det möjligt att tillämpa ett begränsat förfarande som endast innehåller ett kommunikationssteg. I vissa fall kan även ett samordnat förfarande tillämpas vilket innebär att detaljplaneprocessen enligt plan- och bygglagen samordnas med andra lagar.

Planinformation

Planarbetet startade 2017-10-25 och hanteras enligt utökat förfarande eftersom detaljplanen i första hand bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen och kan inte antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Granskningstid: 2021-01-22 – 2021-02-12

Samrådstid: 2019-10-07 – 2019-10-28

Figuren ovan illustrerar vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Handlingar

- Plankarta, 2019-09-05, rev. 2020-12-01
- Planbeskrivning, 2019-09-05, rev. 2020-12-01
- Behovsbedömning, 2018-10-09
- Fastighetsförteckning, 2019-09-24, 2021-01-11
- Gestaltningsprogram, 2020-12-01
- Skuggstudie, 2019-09-05, rev. 2020-12-01

Utredningar

- Inventering enligt MIFO fas 1, 2009-01-29, rev. 2019-12-17
- Översiktlig miljöteknisk undersökning (1), WSP, 2020-02-25.
- Resultatrapport kompletterande miljöteknisk provtagning (2), WSP, 2020-09-22.
- Förenklad riskbedömning (3), WSP, 2020-09-22.
- Provtagningsplan Klassningsprovtagning (4), WSP, 2020-11-18.
- Åtgärdsutredning (5), WSP, 2020-11-05.
- Miljötekniks utlåtande gällande fastighetsägarens Dagvattenberäkning Ronneby Miljö och teknik, 2020-01-15
- Beräkning av dagvattendamm Fastighet Rönnbäret 2, Ronneby Miljö och teknik, 2020-01-15
- Fastighetsbestämning berörande Påtorp 1:83, Ronneby s:7 och Rönnbäret l, 2 och 3, Lantmäteriet, 2020-04-09

Underlag

Sektion A1 och A2

Bilagor

- Bilaga 1. Allmänna bestämmelser för Ronneby kommuns allmänna vatten- och avloppsanläggning (ABVA 07), Ronneby Miljö & Teknik.
- Bilaga 2. Karta ny skyltning Angelskogsvägen.pdf

Samtliga handlingar finns på www.ronneby.se/ronnbaret2

Inledning

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för bostadsbebyggelse som är kulturhistoriskt anpassad inom fastigheten Rönnbäret 2, som finns belägen i ett centralt och attraktivt läge i Ronneby tätort.

Bakgrund

Fastigheten Rönnbäret 2 är idag inhägnat med staket och inom fastigheten finns en oanvänd byggnad bestående av Påtorps gamla skola. År 2010 antog kommunfullmäktige i Ronneby kommun en detaljplan inom fastigheten. Beslutet upphävdes av mark- och miljödomstolen år 2011 med hänsyn till förslagets påverkan på Ronneby brunnspark som är utpekat riksintresse för kulturmiljö. Den tidigare detaljplanen reglerade en byggnadshöjd av sju våningar. Från Länsstyrelsen efterfrågades en platsanalys samt ett gestaltningsprogram över området. I aktuellt planuppdrag har platsen och dess förutsättningar i förhållande till riksintresset analyserats i större utsträckning och det har upprättats ett gestaltningsprogram för Rönnbäret 2. Det planförslag som nu är aktuellt innebär en bebyggelse som är anpassad efter riksintressets kulturvärden. Anpassning har skett både gällande byggnadshöjd och bebyggelseutformning.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet finns beläget cirka två kilometer söder om Ronneby centrum i stadsdelen Påtorp. Planområdet ligger på den östra sidan av Ronnebyån och i anslutning till Ronneby Brunn. Planområdet omfattar cirka 7 000 m².

Planområdets avgränsning

Planområdet gränsar till Fornanäsvägen i öster och till Ronnebyån i väster. I norr och söder angränsar planområdet till befintlig bostadsbebyggelse.

Markägoförhållanden

Fastigheten Rönnbäret 2 ägs av en privat fastighetsägare. Likaså ägs fastigheten Påtorp 4:1 av en privat fastighetsägare. Fastigheten Påtorp 1:83 ägs av Ronneby kommun. Inom planområdet finns samfälligheten Ronneby s:7. Inom samfälligheten ingår både privatägda och kommunalt ägda fastigheter.

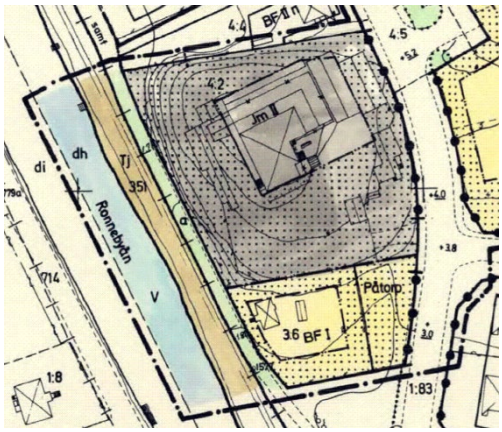
Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Bedömningen är att planförslaget inte strider mot gällande översiktsplan. I översiktsplanen Ronneby 2035 är det aktuella planområdet utpekat som befintlig tätort. I översiktsplanen beskrivs att inom befintlig tätort kan förändringar ske, exempelvis genom förtätning av bebyggelsen.

Detaljplan

För planområdet gäller idag stadsplanen 146 för del av Påtorpsområdet (kv. Trädgården m.m.), antagen den 29 november 1976 (FRM-akt 10-RON-469). Inom det aktuella området medges småindustriändamål i två våningar och att en del av området inte får bebyggas. Närmast Ronnebyån regleras område för järnvägsändamål. Ronnebyån har bestämmelsen vattenområde.



Utsnitt från gällande stadsplan.

Upphävande av gällande planer

Detaljplanen 146 för del av Påtorpsområdet (kv. Trädgården m.m.) kommer i samband med att den nu aktuella detaljplanen vinner laga kraft att upphävas inom den nya detaljplanens avgränsning.

Miljöbedömning

Gällande lagstiftning innebär att kommunen ska bedöma om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, i en så kallad *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning*. Om kommunen i undersökningen kommer fram till att ett genomförande av planen kan antas innebära en betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras. I en miljöbedömning ingår att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning, MKB.

För detta projekt har en *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* genomförts och kommunens ställningstagande är att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas. Motivet till det är att detaljplanen möjliggör för en begränsad utökning av befintlig bebyggelse. Detaljplanen innebär byggnation av en känslig markanvändning, det vill säga bostadsändamål. En utbyggnad av planområdet medför inte någon negativ påverkan på området eller några risker för människors hälsa. Planförslaget medför inte någon påtaglig skada på gällande riksintresseområden eller andra skyddade områden. Bebyggelsen tillåts endast ha en skala och utformning som inte innebär påtaglig skada på riksintresseområdet för kulturmiljövården (K 10). Miljökvalitetsnormer överskrids inte.

Kommunen har haft samråd med Länsstyrelsen gällande *Undersökningen av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* och Länsstyrelsen framför att de delar kommunens bedömning om att genomförandet av detaljplan för Rönnbäret 2 inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Nationella och regionala miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljökvalitetsmål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturresurser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Riksdagens ambition är att alla mål ska vara uppfyllda till år 2020.

Miljömålet God bebyggd miljö som berör aktuellt planförslag definieras följande:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

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

Bedömning av förslagets påverkan

Förslaget till ny detaljplan bedöms kunna främja insatserna att nå miljömålen genom att ny bebyggelse drar nytta av befintlig infrastruktur. Planen bedöms kunna bidra till en minskad klimatpåverkan genom sitt kollektivtrafiknära läge. Vidare bedöms förslaget bidra till en hållbar bebyggelseutveckling då redan ianspråktagen mark tas i anspråk för bebyggelse. Sanering av markföroreningar leder till en förbättring av miljön inom fastigheten. En planterad och skyddad utemiljö skulle kunna bidra till bättre förutsättningar för en biologisk mångfald i den annars hårdgjorda stadsmiljön.

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige fastställde nya lokala miljömål i ett miljöprogram 2017-06-21 KF § 194. Programmet har planeringshorisonten 2017 – 2020 och inriktas på ett antal fokusområden utefter de nationellt fastställda miljökvalitetsmålen i Sverige. Fokusområdena omfattar följande:

- Klimat
- Giftfri miljö
- Hållbar bebyggelseutveckling
- Friskt vatten
- Biologisk mångfald

Detaljplanen för Rönnbäret 2 bedöms kunna bidra till att uppnå målen om klimat, hållbar bebyggelseutveckling och biologisk mångfald. Planen bedöms kunna bidra till en minskad klimatpåverkan genom sitt kollektivtrafiknära läge. Vidare bedöms planens genomförande bidra till en hållbar bebyggelseutveckling då redan ianspråktagen mark tas i anspråk för bebyggelse. En planterad och skyddad innergård skulle kunna bidra till bättre förutsättningar för en biologisk mångfald i den annars hårdgjorda stadsmiljön.

Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvalitén och

är juridiskt bindande. Miljökvalitetsnormer finns för luft, omgivningsbuller och vatten, t.ex. grundvatten.

Arbetet med miljökvalitetsnormer utgår från kunskapen om vad människan och naturen tål för miljöbelastning utifrån ekonomiska och tekniska förhållanden på platsen. Miljökvalitetsnormerna avser både utsläpp till luften och till vattnet från mer diffusa utsläppskällor som till exempel utsläpp från olika trafikslag.

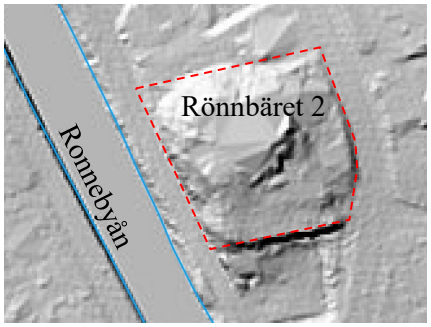
Vad gäller detaljplanen för Rönnbäret 2 är bedömningen att ett genomförande av förslaget inte kommer att innebära att miljökvalitetsnormerna för vatten, luft eller partiklar överskrids. Vad gäller miljökvalitetsnormer för vatten ligger planområdet inom huvudavrinningsområdet för Ronnebyån. Enligt beslut från år 2017 är kvalitetskravet för den ekologiska statusen att Ronnebyån ska nå god ekologisk status till år 2027. Vad gäller kemisk ytvattenstatus ska enligt beslut god kemisk ytvattenstatus nås. År 2019 bedömdes den ekologiska statusen för Ronnebyån till god. Vattenförekomsten uppnår inte god kemisk status på grund av förhöjd halt av PFOS, kvicksilver och bromerad difenyleter. Påverkanskällor är utsläpp från reningsverk, läckage från förorenade områden, närheten till flygflottilj och att ån ligger i anslutning till Ronneby tätort med risk för påverkan från dagvatten. Planförslaget medför att bostäder kan uppföras inom planområdet, vilket kan leda till förbättring av MKN för vatten, jämfört med småindustri som gällande detaljplan medger. Planförslaget innebär även att markföroreningar åtgärdas på platsen som minskar risken för lakning av skadliga ämnen. Dagvatten ska fördröjas inom fastigheten. Om dagvatten renas innan utsläpp till det kommunala nätet genom exempelvis infiltration eller med filter kommer miljökvalitetsnormer för vatten att förbättras.

Vad gäller miljökvalitetsnormer för luft och partiklar överskrids miljömålet för PM_{10} inom delar av centrala Ronneby. Det finns emellertid inte tecken på att någon norm för luftföroreningar överskrids inom kommunen. Då förslaget inte bedöms medföra påtaglig trafikökning, eller någon anläggning som kan föra med sig betydligt försämrad luftkvalitet, är bedömningen att koncentrationen av PM_{10} inte kommer att öka betydligt i samband med planens genomförande.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Närområdet karaktäriseras av ett sprickdalslandskap som löper i nord-sydlig riktning. Fastigheten finns beläget öster om Ronnebyån och ligger på en höjd som sluttar neråt mot fastighetsgränsen i samtliga väderstreck. Marknivån är som högst + 8 meter över nollplanet och som lägst + 2 meter över nollplanet.



Lantmäteriets terrängskuggning visar marknivåförhållandena inom fastigheten Rönnbäret 2.

Inom planområdet finns vegetation som domineras av lönn och ask i form av sly och mindre träd.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s översiktliga jordartskartering består marken inom planområdet av urberg och i mindre delar sandig morän.

Enligt den översiktliga geotekniska karteringen som gjorts består planområdet av lera och silt i den västra delen och morän i östra delen. Berg i dagen förekommer. Några jordprover har även gjorts inom fastigheten Rönnbäret 2, vilka visade att materialet i marken generellt är grovt, med mycket sten och grus i den ytliga matjorden.

Vad gäller sprängningsarbete för bebyggelse på bergig mark kommer alla grannfastigheter inom en radie av femtio meter besiktigas både före och efter sprängningen. För lerig mark gäller hundra meters avstånd. Hos alla berörda grannar installeras mätutrustning och en besiktning görs både före och efter sprängningarna av ett särskilt besiktningsföretag.

Förorenad mark

Fastigheten är kartlagd som potentiellt förorenad och en MIFO fas 1-undersökning har genomförts 2009-11-16, reviderad 2019-12-17. Enligt undersökningen har doppning av metallkomponenter skett på fastigheten. Tidigare företag inom fastigheten Rönnbäret 2 tillverkade bland annat hönsburar där vissa delar ytbehandlades. Ytbehandlingen bestod i att delarna dopplackerades i en rostskyddsfärg. Färgkaren finns kvar på platsen med rester av torkad färg. Denna verksamhet har varit begränsad till sin karaktär och avser ett enskilt kar för doppning i riskskyddsfärg. För att utesluta markföroreningar så rekommenderas i undersökningen att en metallanalys utförs på samlingsprov vid karet.

Som komplement till MIFO fas 1-undersökningen (upprättad 2009-11-16, rev. 2019-12-17) har även en översiktlig miljöteknisk undersökning genomförts inom planområdet (2020-02-25). Resultatet visar att det finns förorenad mark som överskrider gränsen för både mindre känslig markanvändning och känslig markanvändning. Rapporten redovisar att det finns föroreningar på flera platser inom fastigheten och inte enbart där det förväntades finnas i enlighet med genomförd MIFO.

För att ytterligare säkerställa föroreningarnas omfattning samt bedöma om de massor på området som inte behöver schaktas bort av anläggningstekniska skäl behöver åtgärdas ur föroreningssynpunkt inför planerad markanvändning har en Kompletterande Miljöteknisk provtagning (2020-09-22) gjorts samt har även en Förenklad riskbedömning (2020-09-22) tagits fram. Rapporterna visar att det finns fyllnadsmassor som med föroreningshalter över KM på stora delar av fastigheten, även i slänterna ned mot ån i fastighetens västra del. Halter över MKM har påträffats i två punkter. I provgrop PG9 påträffades dieseldoftande massor som vid analys påvisade alifat-halter över gränsen för farligt avfall, se bild nedan.

Utdrag ur Kompletterande Miljöteknisk provtagning, sid. 7, (WSP, 2020-09-22).

Resultatet av rapporterna visar att det föreligger ett åtgärdsbehov inom fastigheten även utanför de områden som behöver schaktas bort av anläggningstekniska skäl.

Med anledning av detta har en Åtgärdsutredning (WSP, 2020-11-05) tagits fram. Denna redovisar sex åtgärdsalternativ varav fyra uppfyller de övergripande åtgärdsmålen:

- Människor ska kunna bo på och besöka området utan att utsättas för oacceptabla hälsorisker på grund av föroreningar.
- Föroreningarna på området ska inte innebära någon oacceptabel risk för miljön på platsen eller i den omgivning de riskerar att spridas till.

Samtliga alternativ som uppfyller de övergripande åtgärdsmålen grundar sig i att förorenade massor (över PSRV) avlägsnas från platsen, klassas och förs till deponi. Till respektive alternativ redovisas hur åtgärdsmålet ska redovisas vara uppfyllt.

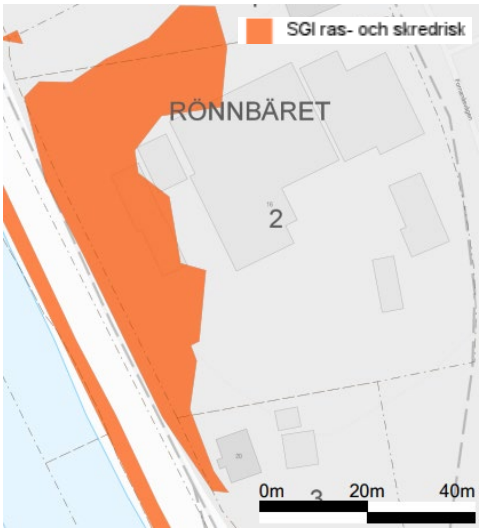
Innan en saneringsåtgärd genomförs ska en anmälan i enlighet med 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd lämnas till tillsynsmyndigheten.

Plankartan reglerar att startbesked inte får ges till åtgärder som innebär väsentlig ändring av markens användning förrän markförorening har avhjälpts.

En sanering av marken inom planområdet medför att människor inte riskerar att exponeras för föroreningarna i en omfattning som innebär risker för människors hälsa samtidigt som risken för utläckage tas bort.

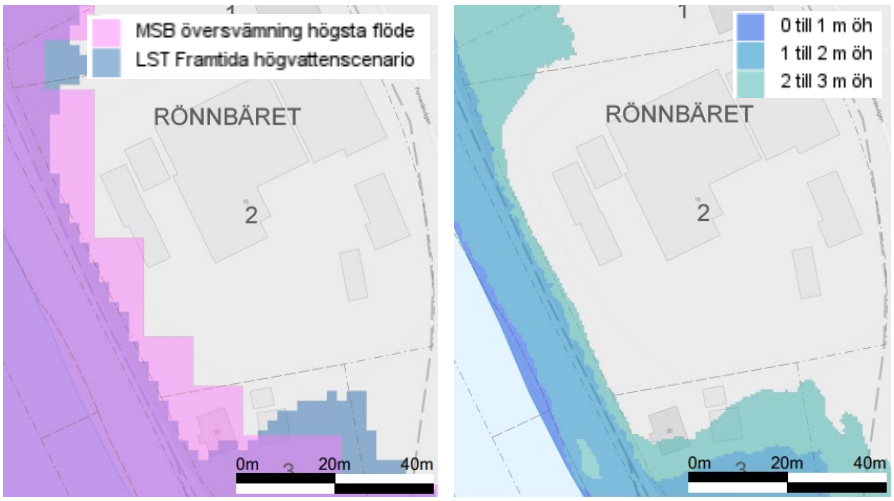
Risk för skred och höga vattenstånd

Enligt SGI Länsstyrelsen generella kartering över skredrisk finns risk för ras och skred i den västra delen av planområdet vid slänten mot Ronnebyån. Däremot finns berg i dagen utan lösa block i det utpekade området. Bedömningen är därmed att planförslaget kan genomföras utan betydande risk för ras och skred. Några jordprover har gjorts i planområdet, vilka visade att materialet i marken generellt är grovt, med mycket sten och grus i den ytliga matjorden.



Kartan visar områden där det enligt SGI:s kartering kan finnas ras- och skredrisk.

En mindre del i den nordvästra delen av planområdet riskerar översvämmas vid höga vattenflöden. Däremot har fastigheten Rönnbäret 2 ett högt topografiskt läge, vilket innebär liten risk för översvämning. Inom den del där det finns risk för översvämning reglerar detaljplanen att mark inte får förses med byggnad. Källare inom planområdet ska vara översvämningsbara.



Kartan till vänster visar Länsstyrelsens Framtida högvattenscenario och MSB Översvämning vid högsta flöde. Kartan till höger visar kommunens kartering över områden som riskeras översvämmas vid höga vattenflöden.

Detaljplanen reglerar nockhöjd från angivet nollplan och det finns möjlighet att delar av fastighetens marknivå sänks för att bebyggelsen inte ska bli allt för hög i förhållande till omgivningen. Det finns även möjlighet till uppförande av underjordiskt garage.

I och med närheten till Ronnebyån och risken för höga vattenstånd och havsnivåhöjningar i framtiden följer detaljplanen Länsstyrelsens riktlinjer för *Säkerhetsnivåer för byggande i låglänta områden – hänsyn till översvämningsrisker i föränderligt klimat.* Rapporten och riktlinjerna utgår från SMHI:s beräkningar av framtida höjning av medelhavsnivån till år 2100 med hänsyn till landhöjningen utmed Blekingekusten. Vad gäller högvattenstånd vid år 2100 antas de inträffa med motsvarande frekvens och magnitud som under dagens förhållanden. Riktlinjerna innebär att nya bostäder bör klara av en havsnivåhöjning upp till + 3 m och utbyggnad av befintliga byggnader en höjning på upp till + 2,4 m (RH2000).

I detaljplanen regleras därför att ny bebyggelse ska uppföras på ett sådant sätt att den inte skadas av en översvämning på upp till 3 meter (RH2000), för till- och komplementbyggnader gäller 2,4 meter (RH2000).

Klimatanpassning

Klimatförändringar och dess påverkan i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medeltemperaturer och värmeböljor påverkar den fysiska planeringen. Det är av vikt att förhålla sig till och möta effekterna av ett förändrat klimat.

Planförslaget innebär att planområdet kommer förses med ny dagvattenhantering, t.ex. nya ledningar samt öppna dammar vilka har möjlighet att hantera intensiv nederbörd. Detaljplanen reglerar vissa områden med prickmark vilket betyder att dessa områden inte får bebyggas och därmed kan regnvatten infiltreras.

Bedömningen är att det inte finns någon risk för översvämning inom planområdet med hänsyn till områdets marknivå. Inte heller finns risk för ras eller skred då planområdet består av urberg.

Det är av vikt att planområdet utformas så det ger en positiv inverkan på lokalklimatet. Detta skapas genom att bevara befintlig grönska samt genom att införa mycket grönska och skugga.

Fornlämningar

Närmsta fornlämning är Ronneby RAÄ 110:1 (fornborg) som finns belägen intill Brunnsparken på motstående sida av Ronnebyån. Med hänsyn till avståndet är bedömningen att denna inte kommer att påverkas. Skulle fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, KML.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt MB 3 kap 9 §. Planområdet omfattas inte av influensområde nr 37 Ronneby flygflottiljplats. Däremot är planområdet en del av Minimum Safe Altitude-område och område med särskilt behov av hinderfrihet vilket innebär att inga höga byggnader får uppföras i området. Detaljplanen reglerar högsta nockhöjd till 15 meter, vilket inte bedöms leda till påtaglig skada för riksintresset för totalförsvaret.

En mindre del av planområdet omfattar riksintresse för kulturmiljövård enligt 3 kap 6 § miljöbalken, RAÄ Ronneby Brunn, Blekan, Karön K10. Området som omfattar riksintresset utgör Ronnebyån och allmän platsmark, markändamål park. Uttrycket för riksintresset är bland annat den brunnsmiljö och den till Brunnsparken närliggande bostads- och pensionatbebyggelsen som växte fram i Blekan och Rönninge med influenser från brunnsarkitekturen. Riksintresset utgörs även av årummet som var den betydande förbindelselänken mellan staden, brunnen, Karön och havet.

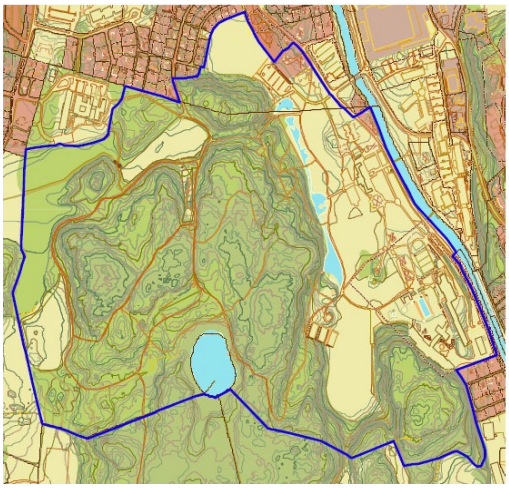
Riksintressen för kulturmiljövården är inga skyddsområden utan områden med höga kulturhistoriska värden kopplat till historiska skeden där utvecklingen ska ske med hänsyn till dessa värden och där förändringar och tillskott från vår tid ska stärka den riksintressanta miljön.

Utsnitt från karta med riksintressegränsen, K10. Röd cirkel markerar planområdet och blå linje markerar riksintresseområdet.

Kulturreservat

År 2003 bildades Kulturreservatet Ronneby Brunnspark. Syftet är att vårda och bevara ett värdefullt kulturpräglat landskap (med kurparksmiljön så som den utformades under andra hälften av 1800-talet, i hela området sammantaget; med fornlämningarna, med den före detta utmarks- och inägostrukturen i Brunnsskogen, med parkmiljön i Brunnsparken samt med det omgivande odlingslandskapets ålderdomliga struktur) vari ett byggnadsminne och fasta fornlämningar ingår. På så sätt tillgodoses dessutom behovet av områden för friluftsliv och kulturturism.

Bevarandearbetet i reservatet syftar också till att bibehålla en gynnsam bevarandestatus för de naturtyper som finns i området och som ingår i habitatdirektivet (Natura 2000).



Blå linje markerar kulturreservatet. Dess dragning skiljer sig något från området för riksintresse för kulturmiljövård.

Bebyggelseområde

Inom planområdet finns idag en tegelbyggnad som uppfördes runt sekelskiftet 1800–1900 och som till en början inrymde Påtorps gamla folkskola. Efterhand har fastigheten kompletterats med annan bebyggelse allt eftersom verksamheten förändrats. Senast byggnaden var i bruk var under 1970-talet och användes då för småindustri. Eftersom någon verksamhet inte har inrymts i byggnaden under många år, har detta lett till att byggnaden idag är förfallen och tidigare värden har gått förlorade.

Befintlig bebyggelse inom planområdet, fotograferat från Fornanäsvägen.

Ritning över Påtorps gamla skola (tillbyggnaden enligt ritningen har aldrig uppförts). Nockhöjden är 10 meter på den södra fasaden respektive 8,5 meter på den västra fasaden.

Förslaget innebär att två punkthus möjliggörs inom planområdet. Garage eller carport kan anläggas inom en del av planområdet.

Illustration som visar hur förslaget kan komma att utformas inom planområdet.

Till detaljplanen har ett gestaltningsprogram tagits fram för bebyggelsen inom Rönnbäret 2. Gestaltningsprogrammet omfattar bland annat byggnadernas höjd och fasad. Gestaltningsprogrammet ligger till grund för de bestämmelser som regleras i plankartan.

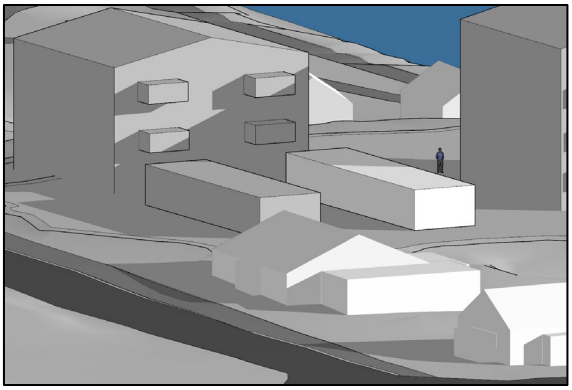
Inom korsmarkerad mark medges enbart komplementbyggnader. Detaljplanen reglerar en exploateringsgrad av 40 % (byggnadsarea per fastighetsarea).

Detaljplanen reglerar högsta nockhöjd i meter över angivet nollplan. Bestämmelsen utgår från att marken kan sänkas till en viss nivå (bestämmelse om föreskriven markhöjd över nollplanet vilket innebär att marken får sänkas till en viss nivå över nollplanet inom kvartersmarken). Det innebär att marknivån inom planområdet behöver sänkas för att bebyggelsen ska uppnå tre respektive fyra våningar. T.ex. behöver delar av marken inom fastighetens nordvästra del sänkas cirka 1-2 meter om byggnaden ska uppnå en nockhöjd på 14 meter. Det innebär att nettot för ny byggnad blir cirka 12-13 meter i det nordvästra hörnet. Genom att reglera byggnadernas höjder i kombination med en maxgräns för ändrad markhöjd så regleras både höjden och våningsantalet. I situationsplanen ovan finns föreslagna plushöjder inom fastigheten.

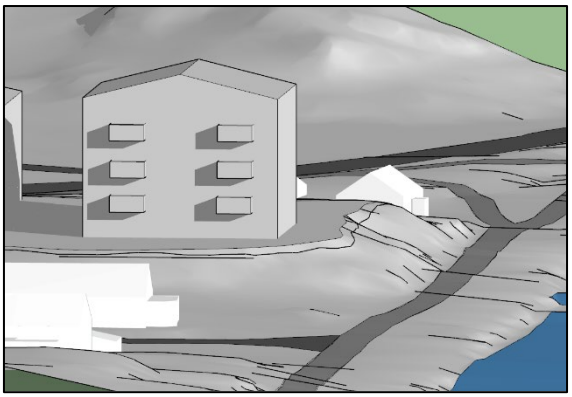
Nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Medgiven nockhöjd i förhållande till angivet nollplan och bestämmelse om föreskriven markhöjd inom den sydöstra delen motsvarar tre våningar med möjlighet till suterrängplan. Medgiven nockhöjd i förhållande till angivet nollplan och bestämmelse om föreskriven markhöjd inom den nordvästra delen motsvarar fyra våningar.

Inom område som reglerar att marken endast får förses med komplementbyggnader regleras nockhöjden till fyra meter.

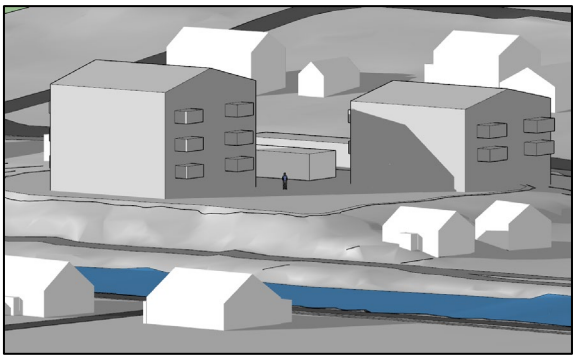
I syfte att få en uppfattning om hur bebyggelsen kan komma att uppfattas i närmiljön har en volymstudie tagits fram, denna har reviderats sedan samrådet. För jämförelse med dagens situation har foton tagits från platserna där volymstudien är gjord. Vid jämförelse mellan foto och volymstudie är bedömningen att befintlig vegetation som finns i närområdet kommer att leda till att ny bebyggelse inom fastigheten Rönnbäret 2 kommer att vara synbar i närområdet, men att den inte kommer att bli ett dominerande inslag i landskapet. Mellan gång- och cykelväg och Ronnebyån finns träd och vegetation som leder till att intrycket från riksintresseområdet inte bedöms bli betydligt.



Från korsningen Fornanäsvägen/Påtorpsbacken.



Från strandpromenaden utmed Ronnebyån.



Från Reddvägen, på motstående sida från Ronnebyån.

Byggnadskultur och gestaltning

Eftersom planområdet angränsar till ett riksintresse för kulturmiljövård är det av särskild betydelse att utformningen av bebyggelsen sker med hänsyn till de värden som finns. Särskild koppling finns till området Rönninge som finns beläget på den andra sidan Ronnebyån, mittemot planområdet. Likaså finns kopplingar till området Blekan. De uttryck som står beskrivna för Rönninge och Blekan är den välbevarade och enhetliga pensionats- och arbetarbebyggelsen med uppkomst i direkt anslutning till brunnsverksamheten. Likaså är Blekans bebyggelse från sekelskiftet 1900 med pastellkulörer, företrädesvis plåttäckta tak, påkostade exteriörer samt stora verandor beskrivna uttryck. Bebyggelsens läge pekas särskilt ut med finsidan som vetter mot ån.

Exempel på bebyggelse utmed Ronnebyån inom området Rönninge.

Med utgångspunkt i att detaljplanen angränsar till riksintresse för kulturmiljövård har ett gestaltningsprogram tagits fram för bebyggelsen inom Rönnbäret 2. Gestaltningsprogrammet omfattar bland annat byggnadernas höjd och fasad. Gestaltningsprogrammet ligger till grund för de bestämmelser som regleras i plankartan.

Färgsättning och materialval inom planområdet ska ta inspiration från bebyggelsen i områdena Blekan och Rönninge. Lämpliga materialval inom planområdet är putsad fasad eller träpanel i ljusa färger samt plåttak. Vanligtvis är huskropparna i Blekan och Rönninge målade i en ljus baskulör och snickerier/listverk i varma kontrastfärger, exempelvis krämvitt/ockrabrunt, vitt/ockra, vitt/olivgrönt. Takkupor är vanliga element.

Även utformningen av bostadsgården inom planområdet kan ta inspiration från områdena Blekan och Rönninge, vars trädgårdar karaktäriseras av konstfullt anlagda med slingrande grusgångar runt rondeller och rabatter, lusthus och bersåer.

För att bevara de karaktärsdrag som idag finns inom planområdet kan fasadutformningen inom planområdet även ta inspiration från befintlig byggnad. Det bör i samband med planens genomförande undersökas om det är möjligt att återbruka den befintliga byggnadens tegel. Hela

fasaden bör inte förses med tegel, däremot kan mindre delar av byggnaderna och detaljer så som runt fönster och husknutar med fördel ges återbrukat tegel.

Exempel från Kvarteret Nätet 4 och 5 i centrala Eskilstuna. Punktus i fyra till fem våningar, under husen finns ett parkeringsgarage. Huvudsakliga utvändiga material är ytterväggar av tegel med inslag av puts, entrépartier av stål, taktäckning av sedum respektive plåt.

Exempel från bostadsrättsföreningen Ängla (Åhusen) – Lindbacken i Uppsala, hur fasad kan utformas med återbrukat tegel. Observera att planförslaget medger högre bebyggelse än den på bilden.

Med hänsyn till närområdets höga kulturhistoriska värden reglerar detaljplanen bebyggelsens utformning och till viss del placering. Syftet med bestämmelserna är att skapa enhetlighet med närområdet och att bebyggelsen inom planområdet inte ska medföra påtaglig skada på riksintresset. Bestämmelsen **f_1** reglerar att *huvudbyggnader ska utformas med sadeltak eller valmat tak.* Detaljplanen reglerar även taklutning. För att uppnå en bebyggelseskala som inte upplevs dominerande i landskapet samt skapa siktlinjer från Fornanäsvägen mot Ronnebyån regleras delar av marken med prickmark. Bestämmelsen begränsar byggnaders placering samt utbredning inom fastigheten.

För att bebyggelse inom planområdet ska samspela med riksintresseområdet vad gäller fasadutformning reglerar detaljplanen genom planbestämmelsen **f_2** att *Fasad på huvudbyggnad samt komplementbyggnad ska utformas i ljus kulör, inslag av tegel eller kontrasterande detaljer i*

varm kulör ska finnas. För att få samspel med bebyggelse inom riksintresseområdet med byggnader som är vända mot Ronnebyån reglerar detaljplanen att endast komplementbyggnader medges inom ett område närmast Fornanäsvägen. Siktlinjer tillkommer då kvarteret öppnas upp och punkthus samt eventuella komplementbyggnader tillkommer, istället för befintliga längor utmed Fornanäsvägen

I riksintressebeskrivningen anges att Ronnebyån som sammanbindande länk mellan staden, Brunnsparken och Karön är motivering för riksintresset. Detta ges i uttryck genom Ronnebyån som kommunikationslänk med bibehållna siktlinjer och angöringsplatser. Bedömningen är att planförslaget inte kommer att påverka Ronnebyån och uttrycken som är förknippade med riksintresset. Detta eftersom planförslaget inte kommer att påverka Ronnebyåns funktioner eller leda till påtaglig påverkan på siktlinjerna utmed ån. Inom område med planbestämmelse W medges vattenområde. Bestämmelsen medger mindre båtbryggor. Detta medför att traditionen med båtbryggor utmed Ronnebyån kan bibehållas samt öka åns funktion som kommunikationslänk.

Skuggkastning

Befintlig bostadsbebyggelse finns i samtliga väderstreck utom direkt i väster. Bestämmelser angående markens och bebyggelsens höjd har ändrats sedan samrådet, med detta som grund har en reviderad skuggstudie tagits fram.

Markens höjd är cirka 6,50 meter och huvudbyggnaderna har fått en höjd på 14 respektive 11 meter. Huvudbyggnader i skuggstudien har getts en höjd av 14 respektive 11 meter och komplementbyggnader har getts en höjd av fyra meter. Skuggstudien har genomförts för vår- och höstdagjämning (cirka den 20 mars och 23 september) samt för sommarsolståndet (cirka den 21 juni).

Utifrån resultatet från studien är bedömningen att det inte finns någon risk att betydande skuggbildning uppstår som påverkar omkringliggande bostäder. Det är främst under morgonen som viss skuggbildning kan uppstå för fastigheter i norr och under eftermiddag/kväll som viss skuggbildning skapas vid bostäder belägna i norr och öster. Skuggbildningen som uppstår i samband med planens genomförande bedöms däremot inte leda till betydande olägenhet för boende.

Se även *Skuggstudie* för att läsa mer om genomförd studie.

Offentlig och kommersiell service

Ronneby centrum finns inom ett avstånd av ungefär två kilometer från planområdet, där det bland annat finns matbutiker, vårdcentral och tandläkare. På motstående sida av Ronnebyån finns Ronneby brunnshotell med restaurang samt Ronneby golfklubb.

Närmaste befintliga för- och grundskola är friskolan Thoren Framtid Ronneby som finns belägen 650 meter norr om planområdet. I Ronneby finns även KY-utbildning och skollokaler för distansstudier.

Posttjänster

Den samhällsomfattande posttjänsten innebär bland annat att placering och standarder finns för mottagande av post i samhället. Det är därför viktigt att posten ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. Inom planområdet ska boende ta emot post i sin postbox på entréplan i byggnaden.

Tillgänglighet

Då planområdet ligger inom Ronneby tätort som har ett väl utbyggt gatunät, kan planområdet med lätthet nås med både bil, båt, cykel och till fots. Busshållplats finns inom gångavstånd. Hållplats för kollektivtrafik med båt finns vid Rönninge/Golfklubben.

Åtkomst för räddningstjänstens fordon ska beaktas för personutrymning. Tillgänglighet ska finnas för räddningstjänstfordon att komma intill fastigheterna (högst 50 meter från ingången).

Med hänsyn till att planområdet i delar är kuperat är det av stor vikt i samband med planens genomförande att höjdsättning av området leder till tillgänglighet för alla, oavsett vilken eller hur stor nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga personer kan ha.

Barnperspektiv

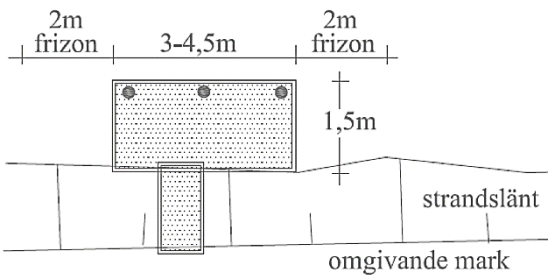
Planområdet ligger inom gångavstånd till för- och grundskola. Gång- och cykelvägar som finns i anslutning till planområdet leder till säkra skolvägar.

Lek och rekreation

Lek är möjligt inom bostadsgården i planområdet. Längs med Ronnebyån löper även en strandpromenad och på andra sidan ån finns Brunnsparken med bad, tennisbanor, fotbollsplan och Brunnsskogen. Golfbana finns söder om Brunnsparken. En större anlagd lekplats finns inom radhusområdet norr om Påtorpsbacken.

Vattenområde

Ronnebyån finns belägen väster om fastigheten Rönnbäret 2. Detaljplanen omfattar del av Ronnebyån som genom planbestämmelse **W** ges ändamål vattenområde. Båtbryggor på Ronnebyån ska följa Ronneby kommuns typritning för båtbryggor i Ronnebyån. Båtbryggor ska inte hindra kollektivtrafik med båt på ån. Mellan Ronnebyån och fastigheten Rönnbäret 2 regleras marken till parkändamål. Genom parkområdet regleras att en gång- och cykelväg medges.



Ronneby kommuns typritning för bryggor i Ronnebyån.

Strandskydd

I samband med att den nya detaljplanen vinner laga kraft återinträder det generella strandskyddet om 100 meter från Ronnebyån, däremot avses strandskyddet upphävas i samband med den

nya detaljplanen. Administrativ planbestämmelse reglerar att strandskyddet upphävs inom kvartersmark.

Fastigheten Rönnbäret 2 har varit ianspråktagen för bebyggelse sedan början av 1900-talet och är idag planlagd för småindustri. Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd anges 7 kap. 18 c §, pkt. 1 "*redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*". Detta eftersom fastigheten Rönnbäret 2 redan idag är ianspråktaget av byggnaden som till en början innehöll Påtorps gamla skola och därefter småindustriverksamhet. Fastigheten har under en betydande tid varit avskärmad genom stängsel och området har därmed inte varit tillgängligt för allmänheten.

Allmän passage finns tillgänglig mellan fastigheten Rönnbäret 2 och Ronnebyån genom en befintlig strandpromenad som finns belägen utmed ån.

Gator och trafik

Planområdet ansluter till Fornanäsvägen som har en skyltad hastighet om 50 km/h. Trafikmätningar har genomförts år 2009 och 2010 för Fornanäsvägen. Mätningarna visar att genomsnittligt trafikflöde per dygn under ett år, det vill säga årsdygnstrafiken (ÅDT) var 710-730 fordon och att medelhastigheten var 48-60 km/h.

I samband med planens genomförande och då det bor fler människor i området kommer trafiken i närområdet att öka. Trafikverkets trafikalstringsverktyg är ett planeringsstöd utformat för att underlätta skattning av trafikalstring i samband med planering av nya eller befintliga områden. Resultatet från verktyget är att 32 lägenheter inom planområdet kommer att alstra 66 bilresor/dygn.

Då senaste trafikmätning på Fornanäsvägen genomfördes 2009/2010 beräknas ett nytt ÅDT som utgår från Trafikverkets bedömning av en trafikökning på cirka 1,5 % per år på det övergripande vägnätet i Blekinge. Det resulterar i ett ÅDT på cirka 850 fordon år 2020. Beräkningar om förväntad ökad trafik på grund av ny exploatering innebär ett ÅDT på cirka 910 fordon år 2020.

Vid framräkning till år 2040 med en ökad trafikmängd på 1,5 % per år beaktas två olika scenarier; ett utan exploatering och ett med exploatering. Modellen har förenklats till att exploatering sker 2020.

	ÅDT utan exploatering	**ÅDT vid exploatering**
2010	730 fordon	
2020	850 fordon	910 fordon
2040	1144 fordon	1225 fordon

Bedömningen är att den trafikökning som förväntas i samband med planens genomförande inte kommer att leda till betydande olägenhet för närboende. Gator i anslutning till planområdet är anpassade för den framtida trafikmängden.

Utmed Angelskogsvägen kommer ytterligare en skylt om förbud mot tung trafik att uppföras.

Inför genomförandet är kommunikation mellan väghållaren och fastighetsägaren väsentlig så att anslutning till allmän väg sker trafiksäkert.

Gång- och cykeltrafik

Mellan Ronnebyån och fastigheten Rönnbäret 2 regleras marken till parkändamål. Inom området finns en befintlig gång- och cykelväg. Detaljplanen reglerar att gång- och cykelväg medges inom området. Utmed Fornanäsvägen finns likaså en gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom Ronneby tätort och inom gångavstånd till både tågstation, busshållplats och hållplats för båtförbindelse utmed Ronnebyån. Närmaste busshållplats har beteckningen Fornanäsvägen. Därifrån går bussar med linje 4 till och från Ronneby station. Hållplats för kollektivtrafik med båt finns vid Rönninge/Golfklubben. Två km från planområdet finns Ronneby tågstation med avgångar utmed Blekinge kustbana till bland annat Karlskrona, Malmö och Köpenhamn/Kastrup. Ronneby Airport finns belägen ungefär 9 km från planområdet, därifrån går avgångar till bland annat Stockholm.

Parkering

Inom planområdet finns inget specifikt område med ändamål för parkering. Fastighetsägare ansvarar för att ordna parkeringsplatser för boende. Parkering ska ske inom den egna fastigheten. Sett utifrån fastighetens begränsade yta och antalet nya bostäder kan ett underjordiskt garage vara ett komplement till vanlig markparkering. Inom detaljplanen regleras höjden på marken genom plushöjd från angivet nollplan. I en del av plankartan möjliggörs för en lägre marknivå vilken syftar till att vara nedfart till eventuellt underjordiskt garage. Detaljplanen reglerar en yta med korsmark där endast komplementbyggnad får uppföras. Denna yta är lämplig som parkeringsyta.

Utfarter

Planförslaget innebär att en ny in- och utfart anläggs i den norra delen av planområdet, fyra meter från fastighetsgränsen mot Rönnbäret 1. Planförslaget reglerar utfartsförbud utmed delar av Fornanäsvägen med hänsyn till risk för skymd sikt.

Omgivningsbuller

Närmsta bullerkällan är Fornanäsvägen som har en skyltad hastighet av 50 km/h och ÅDT av ungefär 730 fordon. Boverket och SKL har tagit fram en modell för att beräkna utbredningen av buller från vägtrafik i skriften ”*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*”. Avståndet mellan Fornanäsvägens vägmitt och bostadsbyggnad kommer att uppgå till minimum 10 meter. Det betyder att ljudnivån enligt modellen kommer att utgöras av ungefär 55 dB(A). Då modellen minst kan beräkna ÅDT av 1000 fordon är bedömningen att ljudnivån kommer att bli än lägre inom planområdet. Sammantaget är bedömningen att det finns goda förutsättningar att skapa en god ljudnivå inom planområdet.

Då senaste trafikmätning på Fornanäsvägen genomfördes 2009/2010 beräknas ett nytt ÅDT som utgår från Trafikverkets bedömning av en trafikökning på cirka 1,5 % per år på det övergripande vägnätet i Blekinge. Det resulterar i ett ÅDT på cirka 850 fordon år 2020. Beräkningar om förväntad ökad trafik på grund av ny exploatering innebär ett ÅDT på cirka 910 fordon år 2020.

Vid framräkning till år 2040 med en ökad trafikmängd på 1,5 % per år beaktas två olika scenarier; ett utan exploatering och ett med exploatering. Modellen har förenklats till att exploatering sker 2020.

	ÅDT utan exploatering	**ÅDT vid exploatering**
2010	730 fordon	
2020	850 fordon	910 fordon
2040	1144 fordon	1225 fordon

I verktyget *Hur mycket bullrar vägtrafiken* bedöms 1000-2000 fordon/dygn inom samma spann. Resultatet visar att ljudnivån fortsatt kommer att vara på låga nivåer, ungefär 55 dB(A), förutsatt att hastigheten fortsatt är 50 km/h.

Störningar

Planens genomförande medför viss ökning av omgivningsbuller och trafik i närområdet. Ökningen bedöms däremot inte bli betydande.

Vatten och avlopp

Planområdet kopplas till det kommunala nätet för vatten och avlopp. Det finns ingen kapacitetsproblematik inom området. Söder om planområdet finns en befintlig pumpstation. I samband med överbelastning av dagvattennätet i samband med kraftiga skyfall kan problem uppstå om avloppsledning breddas till dagvattendike. Dagvatten ska fördröjas inom planområdet, vilket innebär att dagvattennätet inte kommer att belastas ytterligare utan situationen i närområdet kan istället förbättras.

I samband med planens genomförande ska vattenförsörjning via brandpostnätet säkras.

Brandposter

Om Räddningstjänsten gör en bedömning att antalet brandposter behöver utökas i området så får Ronneby kommun göra en beställning till Miljöteknik som då bygger ut enligt överenskommelse. Miljöteknik garanterar dock inte att det alltid finns erforderlig vattenmängd till brandsläckning för fastigheterna i den föreslagna detaljplanen. Enligt bifogad bilaga 1 (ABVA 07), garanterar inte huvudmannen (Miljöteknik) att visst vattentryck eller viss vattenmängd alltid kan levereras, t.ex. vid vattenläcka.

El-, tele- och fiberanslutning

Planområdet ansluts till det kommunala nätet för el som Ronneby Miljö & Teknik AB ansvarar för. Tele och fiber ansluts enligt överenskommelse med aktuella operatörer.

Förutsättningar för solenergi

Placeringen av bebyggelsen kan tidigt påverka möjligheterna att utnyttja solens värme passivt. Solceller/solfångare placeras rakt i söderläge med vissa mindre förluster i sydväst eller sydost. Byggnader kan därmed med fördel placeras med stora takytor mot söder. Solceller/solpaneler kan anläggas under förutsättning att bebyggelsens utformning anpassas efter de kulturvärden som finns, läs mer under rubriken *Byggnadskultur och gestaltning*.

Vid en installation med 40 m² solceller beräknas kvarteret kunna generera upp till 7 170 kWh/år. Vid en ökning till 100 m² solceller beräknas istället 13 900 kWh/år kunna genereras.

Värme

Fjärrvärme finns inte inom planområdets närområde och anslutning till nätet är därmed inte möjlig i dagsläget.

Avfall

Planområdet ansluts till det kommunala systemet som Ronneby Miljö & Teknik AB ansvarar för. För att avfallshantering ska ske ändamålsenligt bör den utformas i dialog med Miljöteknik samt kommunens bygglovshandläggare samt enlighet med *Föreskrifter om avfallshantering för Ronneby kommun*.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen hanteras enligt ett utökat planförfarande och kan antas av Kommunfullmäktige i april år 2020.

- Beslut om samråd: september 2019
- Samråd: september-oktober 2019
- Beslut om granskning: december 2020
- Granskning: januari/februari 2021
- Beslut om antagande: april 2021
- Laga kraft: maj 2021

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet har kommunen huvudmannaskap.

Ansvarsfördelning

Ronneby kommun ansvarar för att ta fram förslag till detaljplan och tillhörande handlingar. Privat fastighetsägare ansvarar och bekostar erforderliga utredningar som krävs. Privat fastighetsägare ansvarar även för planens genomförande i enlighet med planens bestämmelser samt fortsatt skötsel inom kvartersmark. Inom planområdet finns kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att Ronneby kommun ansvarar för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Ett planavtal har skrivits med fastighetsägaren.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer inte att bli aktuellt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget innebär inte någon fastighetsreglering.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Rönnbäret 2: Inom fastigheten regleras nytt markändamål när bostäder medges. En ny byggrätt innebär positiva ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren. Utbyggnad av teknisk service kommer att bli aktuellt i samband med planens genomförande. I övrigt medför planförslaget inga fastighetsrättsliga förändringar.

Påtorp 1:83 och samfälligheten Ronneby s:7: Användning inom området går från järnvägsändamål till parkändamål. Befintlig markanvändning blir därmed planenlig.

Påtorp 4:1 och 3:1: Av administrativa skäl ingår en del av fastigheterna i planområdet. Föreslaget markändamål för vattenområde innebär ingen skillnad jämfört med befintlig markanvändning.

Rönnbäret 1 och 3: Angränsar till planområdet och får ny omgivning då medgivet markändamål inom planområdet förändras från småindustri till bostäder.

Fastighetsägare

Fastigheten Rönnbäret 2 ägs av en privat fastighetsägare. Likaså ägs fastigheten Påtorp 4:1 av en privat fastighetsägare. Fastigheten Påtorp 1:83 ägs av Ronneby kommun. Inom planområdet finns samfälligheten Ronneby s:7. Inom samfälligheten ingår både privatägda och kommunalt ägda fastigheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

De ekonomiska ramarna för detaljplanen regleras genom ett planavtal. Privat fastighetsägare bekostar planens upprättande samt erforderliga utredningar som krävs. Då det har upprättats

ett planavtal kommer ingen planavgift att tas ut i samband med bygglov för den bebyggelse som möjliggörs inom fastigheten Rönnbäret 2.

I samband med att lägenheter kan säljas för bostadsändamål får aktuell fastighetsägare positiva ekonomiska konsekvenser. I samband med planens genomförande och fler bor inom området kan även Ronneby kommun få positiva ekonomiska konsekvenser. Privata näringsidkare i Ronneby gynnas av att fler bor i tätorten och som nyttjar deras varor och tjänster.

Vägar, Va-anläggningar, etc.

Planområdet ansluts med fordonstrafik via den norra delen av planområdet till Fornanäsvägen. Planområdet ansluts till det kommunala nätet för vatten och avlopp.

Tekniska frågor

Vägar, belysning

Planområdet ansluter till Fornanäsvägen som finns belägen öster om planområdet. Fastighetsägare ansvarar för att planområdet ges lämplig belysning.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp. Området kommer därmed att anslutas till det kommunala nätet i samband med planens genomförande.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för dagvatten. Befintliga dagvattenledningar finns sydost om planområdet.

Hanteringen av dagvattnet i tätbebyggda områden, där stora ytor ofta är hårdgjorda, kan innebära vissa utmaningar för det kommunala dagvattennätet. Därför är det viktigt att redan i planeringsskedet vid en förtätning av bebyggelsen belysa hanteringen av dagvattnet.

Dagvattennätet är idag hårt belastat och därmed ska så stor volym som möjligt fördröjas inom den egna fastigheten innan vatten leds vidare till det kommunala nätet. Det kommunala nätet kan ta emot ett flöde av maximalt 10 l/s. Planområdet sluttar neråt åt samtliga väderstreck. Därmed är det av stor vikt vid planens genomförande att anpassa marknivån inom planområdet så markavrinning och dagvattenhantering fungerar.

Ronneby Miljö & Teknik AB har gjort beräkningar kring ytor och avrinning enligt planförslaget, se tabellen nedan.

Dimensionering av utjämningsmagasin med nya ytorna:

Typ av yta	**Yta (m^2)**	**Avrinningskoefficient**
Takytor	1100	0,9
Vegetationsytor	1855	0,2
Släntytor	1000	0,1
Asfaltyta	550	0,8
Total	**4505**	**Sammanvägd 0,4**

Utifrån ytan 4505 har Ronneby Miljö och Teknik AB beräknat hur stor magasinvolym som krävs för att hantera dagvattnet inom fastigheten, se diagram nedan.

Varaktighet	Återkommsttid	Intensitet	Koeffifcient	Klimatfaktor	Area	Inflöde	Volym(till)	utflöde	Volym(från)	V
tr (min)	(månader)	(l/s, ha)		kf	ha	l/s	m3	l/s	m3	m3
10	120	227,9590317	0,4	1,23	0,4505	56,90514124	34,1430847	10	6	28,143085
15	120	180,6081587	0,4	1,23	0,4505	45,08499929	40,5764994	10	9	31,576499
20	120	151,0416393	0,4	1,23	0,4505	37,7043443	45,2452132	10	12	33,245213
30	120	115,7279007	0,4	1,23	0,4505	28,88901786	52,0002321	10	18	34,000232
40	120	95,04428187	0,4	1,23	0,4505	23,72579074	56,9418978	10	24	32,941898
60	120	71,40810369	0,4	1,16	0,4505	16,81105929	60,5198135	10	36	24,519813
									Största volymen=	34,000232

Beräkningarna visar att det behövs drygt 34 kubikmeter magasinvolym inom Rönnbäret 2 för att flödet till det kommunala nätet ska vara maximalt 10 l/s. Detaljplanen reglerar att vissa ytor inte får hårdgöras samt att befintlig natur i slänter ska bevaras för att möjliggöra fördröjning. Detaljplanen reglerar markens nivå med plushöjd, dessa är ett sätt att reglera hur vattenflöden ska rinna inom planområdet. De magasin som krävs kan vara öppna eller slutna men är alltid försedda med ett strypt avlopp med en kapacitet som är mindre än största tillflödet. Dagvattnet kan exempelvis fördröjas med infiltrationsdike, makadamdike, magasin under mark eller i dammar. Volymen kan fördelas i flera olika magasin.

Idéskiss över dagvattenhantering, Blekinge Rot AB, 2020-01-09.

Inför planens genomförande bör kontakt tas med Ronneby Miljö & Teknik AB för diskussion om lämpliga lösningar.

Brandskydd och släckvatten

Miljöteknik garanterar inte att det alltid finns erforderlig vattenmängd till brandsläckning för fastigheterna i den föreslagna detaljplanen. Enligt bifogad bilaga 1 (ABVA 07), garanterar inte huvudmannen (Miljöteknik) att visst vattentryck eller viss vattenmängd alltid kan levereras.

Övrigt

Planförfarande

Planarbetet bedrivs genom ett utökat planförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Plantolkning

Detaljplanen innebär att befintlig detaljplan inom området upphör att gälla. Inom planområdet kommer marken att ges markändamål för bostäder, park och vattenområde. Genomförandetiden regleras till 5 år.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utformats av planarkitekt Karolina Bjers, planarkitekt Hanna Faming, stadsarkitekt Helena Revelj och tf. stadsarkitekt Peter Robertsson.

Ronneby
2020-12-01

Hanna Faming	Helena Revelj	Peter Robertsson
Planarkitekt	Stadsarkitekt	tf. stadsarkitekt