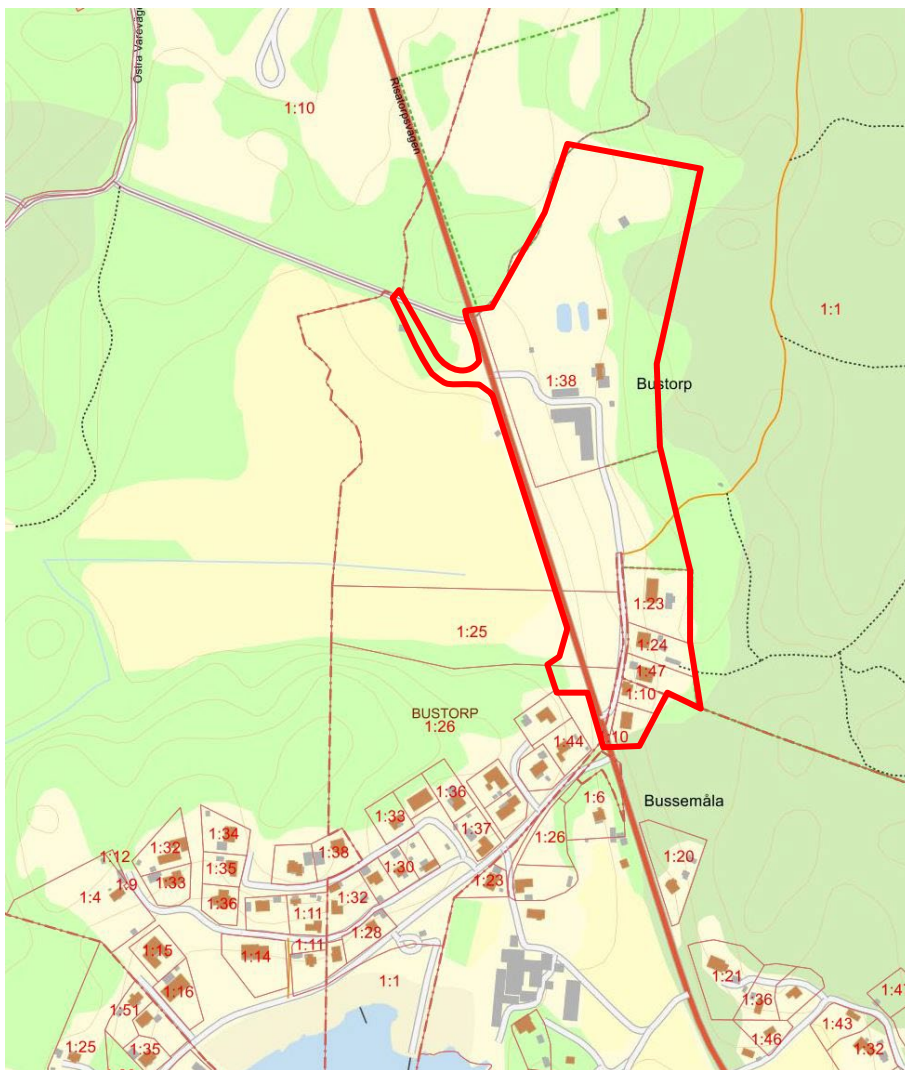


Planbeskrivning

Detaljplan för Bustorp 1:38 m. fl., Ronneby kommun



Samråd/ansökningsperiod från den RN 2020 till och med den R 2020

Innehållsförteckning

| | | | |
|---|----|--|-----------|
| Förord | 4 | Riksintresse..... | 16 |
| Om detaljplan..... | 4 | Bebyggelseområden..... | 16 |
| Planprocessen..... | 4 | Byggnadskultur och gestaltning | 17 |
| Planförfarande..... | 4 | Offentlig och kommersiell service..... | 19 |
| Planinformation | 5 | Tillgänglighet | 20 |
| Handlingar..... | 5 | Barnperspektiv..... | 20 |
| Övriga handlingar | 5 | Lek och rekreation | 20 |
| Utredningar | 5 | Vattenområde | 21 |
| Inledning..... | 6 | Gator och trafik..... | 22 |
| Syfte och huvuddrag | 6 | Gång- och cykeltrafik | 24 |
| Bakgrund..... | 6 | Kollektivtrafik | 24 |
| Plandata | 7 | Parkering | 24 |
| Lägesbestämning och areal | 7 | Utfarter | 24 |
| Planområdets avgränsning | 7 | Omgivningsbuller | 25 |
| Markägoförhållanden..... | 7 | Störningar | 25 |
| Tidigare ställningstagande..... | 8 | Vatten och avlopp..... | 26 |
| Översiktsplan | 8 | Dagvatten..... | 26 |
| Planprogram..... | 9 | El-, tele- och fiberanslutning | 26 |
| Detaljplan..... | 9 | Värme | 26 |
| Miljöbedömning..... | 9 | Avfall..... | 26 |
| Nationella och regionala miljömål | 10 | Organisatoriska frågor..... | 27 |
| Lokala miljömål | 11 | Tidplan..... | 27 |
| Miljökvalitetsnormer (MKN)..... | 11 | Genomförandetid..... | 27 |
| Förutsättningar och förändringar ... | 12 | Huvudmannaskap | 27 |
| Mark och vegetation..... | 12 | Ansvarsfördelning | 27 |
| Geotekniska förhållanden | 14 | Avtal | 27 |
| Risk för skred och höga vattenstånd | 14 | Exploateringsavtal | 27 |
| Förorenad mark..... | 14 | Markanvisningsavtal..... | 27 |
| Klimatanpassning..... | 15 | Fastighetsrättsliga frågor..... | 28 |
| Fornlämningar..... | 16 | Fastighetsbildning..... | 28 |
| | | Fastighetsägare | 28 |

| | |
|-----------------------------------|----|
| Gemensamhetsanläggning..... | 28 |
| Servitut..... | 28 |
| Ekonomiska frågor | 30 |
| Planekonomi | 30 |
| Vägar, Va-anläggningar, etc. | 30 |
| Fastighetsbildning | 30 |
| Tekniska frågor..... | 30 |
| Vägar, belysning | 30 |
| Vatten och avlopp | 30 |
| Dagvattenhantering | 30 |
| Övrigt..... | 30 |
| Planförfarande..... | 30 |
| Medverkande tjänstemän..... | 31 |

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 byggnader 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

Detaljplanarbetet är indelat i flera skeden. Det är främst i samrådsskedet som möjligheter att lämna synpunkter finns. I granskningsskedet kan anmärkningar framföras. När detaljplanarbetet 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 detaljplanprocessen enligt plan- och bygglagen samordnas med andra lagar.

Planinformation

Planarbetet startade 2019-06-13 och hanteras enligt standardförfarande eftersom detaljplanen i första hand inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, i andra hand att planförslaget är förenligt med översiktsplanen samt i tredje hand att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Samråd/Granskningstid: 2020-10-16 - 2020-11-06



Figuren ovan illustrerar vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Handlingar

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

Övriga handlingar

-

Utredningar

- Trafikutredning
- Naturvärdesinventering
- Markteknisk undersökning (MIFO fas 2)

Samtliga handlingar finns på www.ronneby.se/bustorpsgard

Inledning

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att i enlighet med Plan- och bygglagen möjliggöra för byggnation av förskola, flerbostadshus och boende för äldre eller funktionshindrade människor inom planområdet.

Planläggningen inkluderar den väg som ansluter Bustorps gård till planerad cirkulation på Risatorpsvägen vid korsningen med Droppemålavägen, samt befintliga bostäder i anslutning till vägen. Planförslaget syftar därför till att skapa en god helhetsverkan i området.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Bustorp 1:38 inkom 2017-09-26 med en ansökan om planbesked för aktuell fastighet med avsikten att planlägga fastigheten för förskola, flerbostadshus och hus för äldre eller funktionshindrade personer. Ansökan omfattade 16 lägenheter i 4 byggnader, seniorboende med 15 lägenheter i 6 byggnader och förskola med 12 avdelningar uppdelad i 2 byggnader.

2017-12-13 beslutade Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att bevilja positivt planbesked för fastigheten Bustorp 1:38 gällande planläggning för bostäder och förskola.

2020-xx-xx beslutade Miljö- och byggnadsnämnden beslutar att godkänna detaljplanen för samråd.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet gränsar i väster, norr och öster till Bustorp 1:1 (naturreservat Brunnsskogen), i söder till Bussemåla 1.1 och i sydväst till Bustorp 1:25 och Bustorp 1:26. Planområdet och omfattar ca 85 000 m².

Planområdets avgränsning

Området är beläget söder om Ronneby, i tätortsnära landsbygd. Planområdet är omgivet av natur och odlingsmark. I norr och öster gränsar planområdet till Brunnsskogens naturreservat. I söder finns bostadsbebyggelse.



Bild 1. Planområdet är beläget söder om Ronneby tätort. Planområdet markerat med rött.



Bild 2. Planområdet markerat med rött.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar följande fastigheter i sin helhet: Bustorp 1:38, Bustorp 1:23, Bustorp 1:24, Bustorp 1:47, Bussemåla 1:10 och Bussemåla 1:29. Samtliga är i privat ägo.

Delar av följande fastigheter ingår också i planområdet: Busstorp 1:26, Busstorp 1:25 och Busstorp 1:1. Dessa fastigheter är kommunalt ägda.

Del av samfälligheten Bussemåla S:1 omfattas också av planförslaget.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Detaljplanen bedöms vara förenlig med Ronnebys översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 20 juni 2018.

I översiktsplanen Ronneby 2035 (antagen 2018-06-20) är aktuellt planområde beskrivet som en del av Ronneby tätort. Planområdet omgärdas av område markerat som grönområde, men gränsar också till utvecklingsområde Ro – 01. Översiktsplanens riktlinjer för utveckling av område Ro – 01 och Ro – 02 bedöms vara relevanta även för aktuell detaljplan.

Ro – 01 Område för framtida tätortsutveckling. Området är beläget söder om staden och består av skogsmark. Här föreslås tätorten utvecklas med bostads-bebyggelse och kommunal service. Fördjupade studier bör göras kring hur den traditionella småhusplaneringen kan kompletteras med en högre exploateringsgrad med inslag av bostadsbebyggelse med lägenheter och eventuellt centrumfunktioner.

Området utgör ett rekreationsområde och kontakten med både stad och hav samt Persborgsgölen och Brunnskogen är viktiga kvalitéer att utgå från. Området bör bebyggas norrifrån och ansluta från Hjorthöjden i ett stråk mot Saxemara. Bebyggelsen bör anpassas efter bergsryggens riktning i sin sträckning mot havet. Gröna stråk som bibehåller Brunsparkens och Brunnskogens kontakt med naturområdena västerut samt kusten ska värnas. Frågor så som naturvärden, geotekniska förhållande, närhet till fornlämningar, friluftsliv och möjlighet till effektiv kollektivtrafikförsörjning kan särskilt behöva utredas i samband med genomförande av projektet. Kommunen äger marken. För delar av området togs ett planprogram fram 2017 som visar på möjlighet att utveckla området med fler bostäder.

Ro – 02 Område för framtida tätortsutveckling. Området ligger i direkt anslutning till naturreservatet Södra Brunnskogen och inom området finns en nyckelbiotop. Ny bebyggelse ska integreras i landskapet och bör byggas ut i mindre enheter.

Frågor så som naturvärden och nyckelbiotop, närhet till fornlämningar, friluftsliv och strandskydd kan särskilt behöva utredas i samband med genomförande av projektet. Kommunen äger delar av marken. För området togs ett planprogram fram 2017 som visar på möjlighet att utveckla området med fler bostäder.



Planprogram

Ronneby kommun upprättade 2017 ett planprogram för nya bostäder och förskola i Risatorp, Bustorp och Doppemåla, Planprogrammet fokuserar framför allt på området väster om planområdet, på andra sidan Risatorpsvägen. Då aktuellt planförslag behandlar liknande frågor som i planprogrammet kan det ändå vara relevant att ta stöd i detta program.

Programmet syftar till att utreda möjligheterna till planläggning för en ny förskola och kompletterande bostäder i tre delområden söder om Ronneby. Planprogrammet utgår ifrån etableringen av 10 nya förskoleavdelningar med ett ytbehov av 10 000 – 13 000 m² tomtyta och cirka 2 000 m² byggnadsyta (ca 200 m² per avdelning).

Planprogrammet pekar ut delområdet Bustorp, inom vilket aktuellt planområdet är lokaliserat, som en strategiskt fördelaktig plats för etableringen av en ny förskola då det ligger i mitten av det tänkta upptagningsområdet mellan södra delarna av Ronneby tätort och Doppemåla.

Detaljplan

Området är inte tidigare planlagt.

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 undersökning*. 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.

Kommunen har haft samråd med Länsstyrelsen gällande *Undersökningen av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* och Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att

genomförandet av Detaljplan för Bustorp 1:38 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 kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Riksdagens ambition är att alla mål ska vara uppfyllda till år 2020.

Tre av dessa miljömål har bedömts som relevanta för planförslaget.

Miljömålet *God bebyggd miljö*:

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

Miljömålet *Levande skogar*:

Skogens och skogsmarkens värde för biologisk produktion ska skyddas samtidigt som den biologiska mångfalden bevaras samt kulturmiljövärden och sociala värden värnas.

Miljömålet *Gifrfri miljö*:

Förekomsten av ämnen i miljön som har skapats i eller utvunnits av samhället ska inte hota människors hälsa eller den biologiska mångfalden. Halterna av naturfrämmande ämnen är nära noll och deras påverkan på människors hälsa och ekosystemen är försumbar. Halterna av naturligt förekommande ämnen är nära bakgrundsnivåerna.

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

Förslag till ny detaljplan bedöms kunna påverka miljömålet *God bebyggd miljö* positivt genom att ny bebyggelse drar nytta av befintlig infrastruktur. Genom att vidareutveckla och förtäta inom redan exploaterade områden och i anslutning till Ronneby tätort kan viktiga rekreatiomsområden bevaras. Konsekvenserna bedöms därför vara positiva för måluppfyllnaden.

Planförslaget tar hänsyn till miljömålet *Levande skogar* då planförslaget är anpassat efter intilliggande naturreservat. Den nya bebyggelsen placeras med nedanför den skogsklädda branten som gränsar till naturreservatet. Spridningskorridorer för naturen bevaras inom planområdet. Det bedöms som positivt med bostäder och förskola i direkt anslutning till naturreservatet då fler får närhet och tillgång till rekreatiomsöjligheter.

Förslag till ny detaljplan berörs av miljömålet *Giffrifri miljö* eftersom planområdet angränsar till en före detta deponi norr om planområdet. En miljöteknisk markundersökning (MIFO, fas 2), daterad 2018-09-17, har genomförts och visar att föroreningar från deponin inte sprids i någon nämnvärd utsträckning. Planområdet bedöms därför inte vara förorenat och planförslaget bedöms därför inte heller påverka miljömålet negativt.

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 miljö kvalitetsmålen i Sverige. Fokusområdena omfattar följande:

- Klimat
- Giffrifri miljö
- Hållbar bebyggelseutveckling
- Friskt vatten
- Biologisk mångfald.

Detaljplanen för Bustorp 1:38 bidrar till att de lokala miljömålen uppnås genom att

- Planförslaget minskar behovet av långa transporter då det möjliggör för bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse.
- Närheten till områden med rekreativa värden som skog och hav minskar också behovet av att resa.
- Planområdet är sedan tidigare bebyggt och ianspråktaget.
- Biologiska värden inom planområdet har identifierats och kommer att bevaras.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Enligt 2 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska miljö kvalitetsnormer följas vid planläggning. Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvaliteten och är juridiskt bindande.

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

Förslaget till ny detaljplan bedöms innebära en mycket liten påverkan på miljö kvalitetsnormerna för luft med hänsyn till ökningen av boendetraffic i området. Miljö kvalitetsnormerna för vatten bedöms inte påverkas i och med att höjdförhållandena inom området är gynnsamma för att leda och samla dagvatten för att omhänderta och rena det lokalt. Vad gäller åtgärder inom detaljplanen för Bustorp 1:38 är bedömningen att det inte kommer medföra att miljö kvalitetsnormerna för vatten, luft eller partiklar överskrids.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Bustorp är en del av en nord-sydlig sprickdal, som mot Ronneby tätort i norr har en karaktär med urban bebyggelse i form av villaområden men som i söder fortfarande har en landsbygdskaraktär, där landskapet och naturen fortfarande har en tydlig närvaro. Platsen är ett viktigt område i mötet mellan Ronnebys stadskaraktär och landsbygds- och naturkaraktär. Bustorp spelar en grundläggande roll i hur Ronnebys tätort möter havet.

Planområdets östra del består av en trädbevuxen sluttning. Sluttningen är bitvis brant och därmed relativt svårbebyggd. Sluttningen ligger även i direkt anslutning till Brunnskogens naturreservat som angränsat till området i norr och i öst.

I den norra och västra delen av planområdet finns betesmark och öppen ängsmark som delvis är obrukad i nuläget. Mellersta delen av planområdet utgörs av trädgård och gårdsmiljö i anslutning till bostadshus och stallbyggnad. Planområdets sydöstra och södra del utgörs av naturmark som ingår i naturreservatet samt fem befintliga villatomter med trädgård.

Naturvärdesinventeringen visar att de högsta naturvärdena i området återfinns längs planområdets norra och nordöstra gräns. Naturvärdesinventeringen visar att området har naturvärdesklass 2 – högt naturvärde. Floran är lundartad med rester av en tidigare mer öppen skog, som skottskog för vedtäkt och betesskog med avenbok, grov ek, hassel, hagtorn, rönn och oxel. Här finns även vitsippa, buskstjärnblomma, blåsippa, skogsbingel, tandrot och gräset lundslok. Längs planområdets nordöstra gräns finns stenmurar och diken som kan vara betydelsefulla småbiotoper för många arter. De höga naturvärdena, stenmurarna och dikena bevaras i planen med hjälp av bestämmelsen *Prickmark – marken får inte förses med byggnad*.

Rödlistade arter

Inom planområdet har det påträffats en viss sorts lav; gulvit blekspik, *Sclerophora pallida*, vilken är en indikator på att området innehåller höga naturvärden och

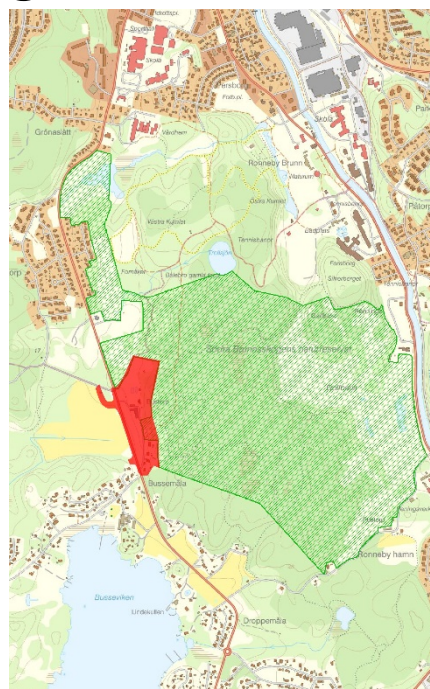


Bild 4. Planområdet markerat med rött. Grön-streckat område visar naturreservatets utbredning. (Naturvårdsverket)



Bild 5. Olika naturtyper inom planområdet. Planområdet markerat med rött.

troligtvis också andra rödlistade eller ovanliga arter av lav. Det har också påträffats oxtungssvamp, *Fistulina hepatica*, som växer på trädstammar, stubbar och rötter hos gamla levande ekar. Denna svampsort är rödlistad som nära hotad. De äldre träd som är viktiga för dessa arter omfattas av skyddsbestämmelse n₁ i planförslaget.

I närområdet (men inte inom planområdet) finns också en hotad fjärilsart. Fjärilsartens förekomst är starkt kopplad till nunneörtssläktet (*Corydalis*). Vid naturvärdesinventeringen har varken fjärilen eller nunneörten påträffas inom planområdet. Nunneörten påträffas dock i närområdet men kommer inte att påverkas av planens genomförande.

Skyddsvärda träd

Nordväst och sydväst om gårdshuset finns fem registrerade skyddsvärda träd, en ek och fyra askar. En ek och två av askarna har en sådan stamdiameter att de klassas som särskilt skyddsvärda. Länsstyrelsen rekommenderar att dessa träd bevaras och skyddas i detaljplanen. Nedtagning av grova träd kan kräva samråd med Länsstyrelsen och dispens från biotopskyddet eller artskyddsförordningen.

Planförslaget beaktar dessa naturvärden genom att slutningen som gränsar till naturreservatet inte får bebyggas och genom att skydda de värdefulla träden med fällningsförbud. Planförslaget kan också bidra till ökade biotopsvärden, eftersom bostadstomter ofta skapar goda förutsättningar för insekter och småfåglar.

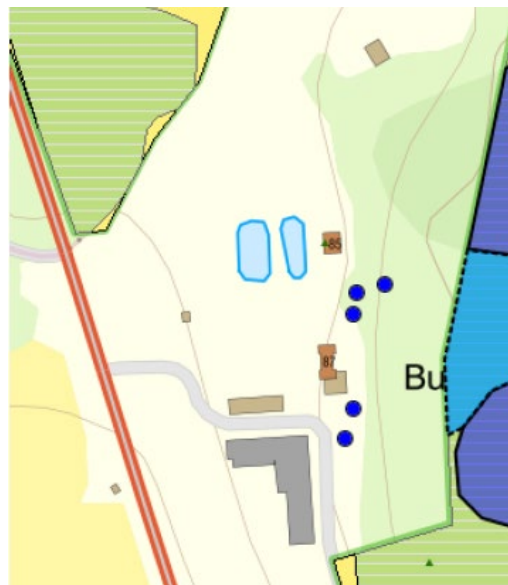


Bild 6. Karta som visar de skyddsvärda träden med blå prickar. (Länsstyrelsen Blekinge)



Bild 7. En av de skyddsvärda askarna.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består till största del av sandig morän, berg i dagern, postglacial sand och glacial lera.

Inför granskningen ska en översiktlig geoteknisk utredning genomföras.

Risk för skred och höga vattenstånd

Under detaljplaneprocessen ska markförhållanden och risker klarläggas. Inom planområdet finns det områden som har risk för skred på grund av den finkorniga jordarten glacial lera. En översiktlig geoteknisk utredning ska genomföras inför granskningen för att säkerställa att området kan bebyggas. Inför bygglovsprövning och beslut om startbesked ska detaljerad geoteknisk undersökning göras som redovisar förutsättningar för schaktning, grundläggning med mera.

Planområdet omfattas inte av risk för översvämning till följd av stigande havsnivåer fram till år 2100. Det omfattas inte heller av översvämningensrisk vid omfattande regn.

Förorenad mark

Norr om planområdet finns en äldre deponi (cirka 1962–1985) där byggnadsmaterial, industriavfall och hushållsavfall har deponerats. Analysresultat från en miljöteknisk undersökning av Tyréns (2019) påvisade generellt låga halter av analyserade ämnen i jord och grundvatten. Vissa tungmetaller samt polyaromatiska kolväten (PAH) översteg dock naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning i jord. Dessutom påvisade ett grundvattenrör vid ett provtagningsställe mycket höga halter av bly, samt höga halter av arsenik och zink.

Spridningsförutsättningar vid deponiområdet är låga eftersom påträffade föroreningar är svårslösliga och eftersom jordlagren består av mycket lera.

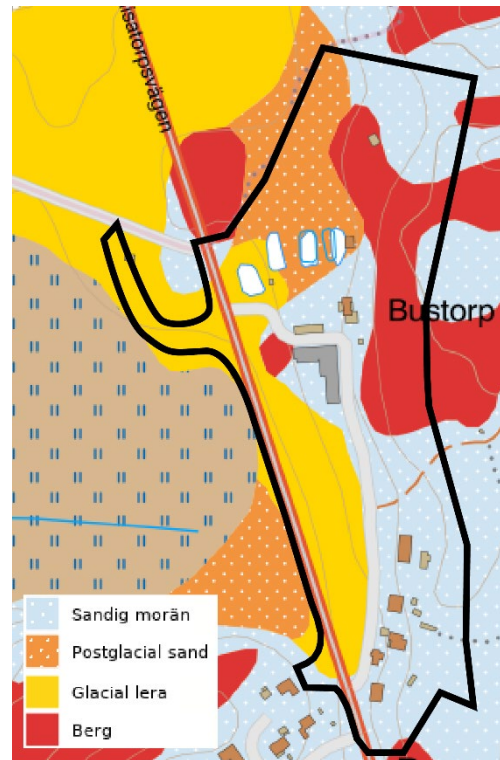


Bild 8. Utsnitt ur jordartskartan (SGU). Planområdet är markerat med en svart linje.

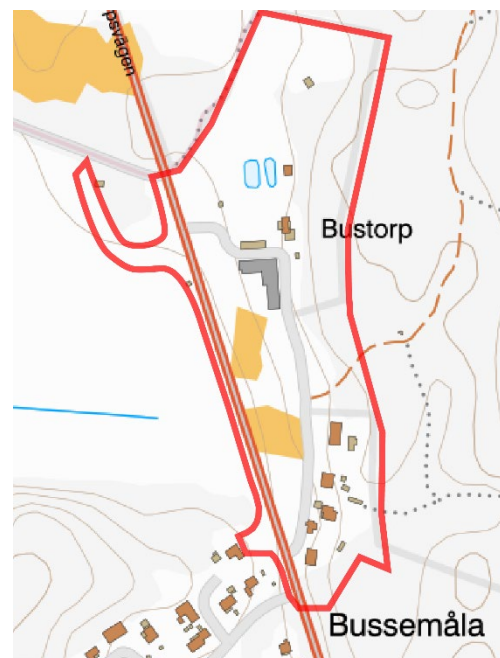


Bild 9. Orangea markeringar visar aktsamhetsområden för skred i finkornig jordart. (SGU) Röd linje markerar planområdet.

Det ämnet som främst riskerar att spridas via grundvattnet i de genomsläppliga jordarterna i området är PAH. Analysresultaten visade dock inte på att några höga halter av PAH i grundvattnet.

Sammantaget bedömer kommunen att inte finns någon betydande föroreningsrisk med avseende på eventuell förorenings-spridning från deponiområdet till planområdet.

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.

Genom en global uppvärmning beräknas havsnivåerna kunna stiga upp till +3,0 meter över nuvarande läge fram till år 2100. Den föreslagna bebyggelsen ligger som lägst på + 10 meter över havet vilket ger god marginal till en stigande havsnivå.

Fler hållregn och mer långvariga regnperioder kommer att ställa högre krav på hanteringen av dagvatten. För att hantera intensivare regn föreslås därför att hårdgjorda ytor avvattnas sydväst.

Dagvattnet ska fördröjas och renas innan det når ledningsnätet. Fördröjning kan se i öppna dagvattensystem, som diken, växtbäddar och dammar. Detta beskrivs närmare under tekniska frågor och rubriken *Dagvattenhantering*.

Redan idag har inträffat intensiva värmeböljor som påverkat människors hälsa, inte minst i bebyggda miljöer. En av anledningarna till detta är bristen på klimatutjämnande element. Ett klimatutjämnande element kan till exempel vara träd eller annan växtlighet som ger skugga, men också höjer luftfuktigheten och strilar solljuset med sina trädkronor. Dessa funktioner ger sammantaget ett jämnare klimat i närheten av växtligheten. Ett sätt att tillföra nya bebyggelsemiljöer sådana kvalitéer är att spara befintlig natur i anslutning till nya bostadsområden. På så vis blir det relativt enkelt för boende i området att uppsöka skuggade områden. I detta fall bevaras naturen i så stor uträkning som möjligt vilket innebär att omgivande natur-områden ger en ökad beskuggning, ökad luftfuktighet med mera. Genom att behålla grönytor och skuggande träd inom planområdet kan ett bra lokalklimat skapas.



Bild 9. Vy från områdets norra del. På platsen föreslås förskolor kunna byggas. Till vänster i bild skimtar gårdsbyggnaderna.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdets närhet och någon särskild arkeologisk utredning har inte gjorts. Skulle fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen (KML).

Riksintresse

Södra delen av området omfattas av riksintresse för högexploaterad kust enligt 4 kap. 4 miljöbalken (MB) samt gränisar till riksintresse för friluftsliv enligt 3 kap. 6 MB. Kommunens bedömning är att riksintressena inte bedöms påverkas negativt av planförslaget.

Planområdet berörs av riksintresse för totalförsvaret med särskilt behov av hinderfrihet vilket innebär att inga höga byggnader får uppföras i området. Bebyggelsens höjd i planförslaget är lägre än 20 meter totalhöjd och kommunens bedömning är att riksintressena för totalförsvaret inte bedöms påverkas negativt av planförslaget.

Bebyggelseområden

Planområdet består av två grupper av bebyggelse. I mitten av planområdet finns Bustorps gård som är en äldre bondgård med anor från 1700-talet, vilket framgår av historiska kartor. I anslutning till gården, strax norr om gårdsmiljön, finns ett mindre bostadshus av nyare karaktär. I söder finns en bebyggelsegrupp med fem villor, uppförda på 1900-talets senare hälft.

Planförslaget möjliggör att på fastigheten Bustorp 1:38 skapa cirka 16 bostäder och förskoleverksamhet med upp till 150 barn.

Förskoleverksamhet föreslås i norra delen av planområdet betecknat S_1 i plankartan. Inom området kan två byggnader i två våningar för förskoleverksamhet uppföras.

Bustorps mangård med tillhörande trädgård föreslås bevaras för bostadsändamål och pensionat, betecknat B och O i plankartan. Bestämmelsen O – *Tillfällig vistelse*, innebär en flexibilitet för framtida verksamheter eftersom den även kan innebära till exempel hotell och vandrahem.

Planförslaget har sin utgångspunkt i att stallbyggnaden och några av komplementbyggnaderna rivs och ersätts med bostadshus. Väster om lokalgatan möjliggörs endast användningen bostäder och inte tillfällig vistelse.

Nockhöjden på mangården är idag cirka 10 meter över marknivån. Övriga byggnader som uppförs i området ska vara lägre än mangården och deras nockhöjd regleras därför till 7 meter över marknivån. Plankartan förses även med bestämmelserna e_1 – största byggnadsarea är 30% av fastighetsarean inom användningsområdet och e_2 – Största byggnadsarea per huvudbyggnad är 280 kvadratmeter. Byggnadernas placering regleras genom p_1 – Huvudbyggnad ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns och p_2 – Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Söder om Bustorps gård planläggs för naturmark (allmän plats) och ett koloniområde.

Befintliga villatomter i söder kvarstår utan förändring. Nockhöjden på byggnaderna regleras efter nuvarande nockhöjd och exploateringsgraden för fastigheterna ges samma bestämmelse som gäller för bostadsfastigheterna väster om Risatorpsvägen.

Byggnadskultur och gestaltning

Bustorp gård består av mangårdsbyggnad i två plan med källare, ett stall och samt ett par komplementbyggnader. Mangården har en fasad av vitt mexitegel och mansardtak med rött tvåkupigt tegel. Framför mangårdsbyggnaden finns en tydligt avgränsad trädgård. Stallbyggnadens bottenplan har tegelfasad som delvis är vitputsad och faluröd träpanel ovan på samt varierande plåt- och tegeltak. Komplementbyggnaderna har varierande fasadmateriäl i mestadels vit kulör och plåttak. Strax norr om gården finns ett mindre bostadshus av nyare karaktär, uppförd i en våning med vit fasad och sadeltak.

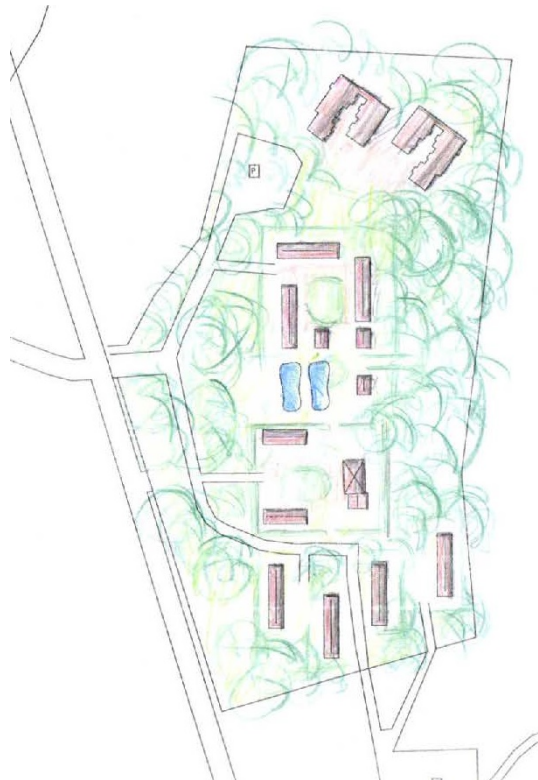


Bild 11. Illustrationsplan, 2017-04-28



Bild 12. Bebyggelse vid Risatorpsvägen i planområdets södra del.

Marken i den norra delen av planområdet består till stor del av ängsmark och betesmark, centralt på fastigheten Bustorp 1:38 finns två gamla kräftdammar som inte längre är i bruk. På gården finns det idag inga fastboende.

Den södra delen av planområdet utgörs av fem villatomter med tillhörande trädgård. De fem villorna i södra delen av planområdet är 1 eller 2 våningar och har varierande färg och formspråk.

Marken mellan Bustorp gård och villatomterna oexploaterad naturmark och hagmark. Hela planområdet karaktäriseras av landsbygd och sin lummiga grönska, vilket till stora delar kommer att kvarstå även efter detaljplanens genomförande



Bild 13. Solceller på taket till stallbyggnaden.



Bild 15. Stallbyggnaden.



Bild 16. Litet bostadshus.



Bild 14. Mangårdsbyggnaden.



Bild 17. Kräftdammar som inte längre är i bruk.



Bild 18. Gården sedd från norr.

Offentlig och kommersiell service

Avstånd till närmast service som till exempel vård, fritidsaktiviteter, bank, post, kommersiell handel och skola finns i centralorten cirka 2,5 kilometer norr om området. Närheten till busshållplats ger förutsättningar för ett hållbart resande och tillgängliggör centrums service för framtida boende.

Tillgänglighet

I dagsläget är de norra delarna av området otillgänglig med anledning av den kuperade marken och avsaknaden av vägar. Mellersta och södra delarna av området är dock tillgängliga med bil eller till fots, men vägen är smal. Planförslaget innebär en ny vägstruktur som tillgängliggör hela området och samtidigt förbättrar befintlig väg. Det kommer även att finnas plats för gång- och cykelbana.

Den nya bebyggelsen ska uppfylla kravet på tillgänglighet enligt plan- och bygglagen och BBR (Boverkets byggregler). Frågorna bevakas under bygglovskedet.

Barnperspektiv

Enligt Barnkonventionen ska vuxna alltid ta hänsyn till barnets bästa och göra dem delaktiga i beslut som rör dem och deras vardag. Vid planeringen och byggnation av nya förskolor använder sig Ronneby kommun av bland annat Cradle to Cradle® som också förutom att vara en hållbarhetsstrategi i stort, också bidrar till att barnen får till exempel en giftfri uppväxtmiljö.

Planområdet är beläget i ett område längs kollektivtrafikstråket. Längsmed Risatorpsvägen finns en gång- och cykelbana som är avskild från körbanan med kantsten, så kallat GCM-stöd. Denna är belägen på västra sidan av Risatorpsvägen, vilket innebär att man måste korsa vägen för att nå aktuellt planområde. I samband med utbyggnad av cirkulationsplats i planområdets norra och södra delar kommer säkra övergång för cyklister och fotgängare att skapas och gång- och cykelbanan skapas inom planområdet.

Både bostadsmiljöerna och förskolemiljön bedöms som bra utifrån ett barnperspektiv då det finns goda möjligheter till utevistelse och fri lek i områdets natur.

Lek och rekreation

Planområdet innehåller grönområden för lek och rekreation. I planområdets närområde finns även Brunnskogens naturreservat och Blekingeleden. Planområdet ligger också inom gångavstånd från Ronneby hamn och badplats vid Ekenäs camping.

I anslutning till förskolan kommer skolgård med friyta för lek och utevistelse att skapas. Friyta för lek och utevistelse som begrepp omfattar den yta som barnen kan använda på egen hand vid sin utevistelse. En friyta är ytan som går att leka på och som är tillgänglig för barnen under skoltid.

När friytor för lek och utevistelse ska placeras och anordnas bör man särskilt beakta friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet samt förutsättningarna för att bedriva ändamålsenlig verksamhet. Med ändamålsenlig verksamhet avses att friytan kan användas till lek, rekreation samt fysisk och pedagogisk aktivitet för den verksamhet som friytan är avsedd för. Friytan bör inte senare kunna tas i anspråk för annat ändamål utan att ersättas med friyta med likvärdiga möjligheter till varierande lek och utevistelse. För förskolor, skolor och fritidshem (årskurs F-6) bör friytan placeras i direkt anslutning till förskolan, skolan eller fritidshemmet och barnen och eleverna bör själva kunna ta sig mellan byggnaden och friytan.

Vid bedömningen av om friytan är tillräckligt stor bör hänsyn tas till både storleken på friytan per barn och till den totala storleken på friytan. Ett rimligt mått på friyta kan vara 40 m² per barn i förskolan, enligt Boverket. I bedömningen av storlek och kvalitéer kan även ingå tillgång på och tillgänglighet till närliggande lekområden, parker och grönområden, bollplaner, idrottsplaner, bad och naturområden för orientering, skidåkning och exkursioner.

Inom planområdet planeras det för förskoleverksamhet med tolv förskoleavdelningar, vilket genererar cirka 150 förskoleplatser. Med en friyta på 40 kvadratmeter per barn innebär detta att planerad förskola har ett behov av 6 000 kvadratmeter friyta. Planområdet gränsar dock till naturreservatet Brunnskogen med god tillgång till rekreativsmöjligheter. Blekingeleden går strax utanför planområdet. Målsättning om grönyta inom 300 meter från planområdet klaras med god marginal tack vare den direkta närheten till Brunnskogens naturreservat. Förskolans utformning regleras med f_l - Skolgården ska utformas så att minst 40 kvadratmeter friyta per barn kan uppnås.

Vattenområde

Inom planområdet finns två grunda anlagda vattensamlingar, tidigare kräftdammar, som uppgår till cirka 300 kvadratmeter vardera. Dessa dammar omfattas inte av strandskydd, vilket framgår av Länsstyrelsens beslut från 26 augusti 2019.

En av dessa vattensamlingar föreslås bevaras som en vattenspegel inom planområdet. Ett bevarande av vattensamlingen ses som ett positivt miljöskapande inslag för de tillkommande bostäderna och är även positivt för den biologiska mångfalden i hela planområdet. I det fall att en eller båda av dammarna bevaras är det viktigt att åtgärder vidtas för att förhindra att barn ramlar ned i vattnet.

Gator och trafik

Befintlig gatustruktur

Risatorpsvägen i planområdets västra del är en kommunal väg som förbinder de södra delarna av Ronneby kommun med Ronneby tätort och är en av huvudlederna in till Ronneby centrum. Planområdet och Bustorps gård angörs idag från två ställen; en in- och utfart av bristfällig kvalitet och med dålig sikt direkt från Risatorpsvägen till gårdens huvudbyggnad i mitten av planområdet samt en in- och utfart i den södra delen av planområdet ungefär där Risanäsvägen möter Risatorpsvägen och sedermera övergår till Droppemålavägen. Den södra infaren servar även de fem villorna i södra delen av planområdet och leder också till en parkeringsplats till Södra Brunnskogens Naturreservat.

Risatorpsvägen är reglerad till 70 km/h. Trafiken längs Risatorpsvägen utgörs till största del av genomfartstrafik mellan Ronneby centrum och Ekenäsområdet. Två mätningar genomfördes under 2019 där årsdygnstrafiken (ÅDT) uppmättes till cirka 1 200 fordon/dygn, respektive 1 300 fordon/dygn. Mätningarna utfördes under vintertid, vilket kan innebära att ÅDT:n kan vara högre under sommarhalvåret.



Bild 19. Befintlig gatustruktur. Infarterna markeras med röda pilar.



Bild 20. Nuvarande in- och utfart till Bustorpsgård från Risatorpsvägen. Vy mot söder.



Bild 21. Nuvarande södra in- och utfart till planområdet från Risatorpsvägen. Vy mot norr.

Söder om Bustorps Gård går en mindre väg parallellt med Risatorpsäven ner till Risatorpsvägen. Vägen betjänar fem bostäder samt parkeringsplatsen till Södra Brunnskogens Naturreservat med infart från Risatorpsvägen i söder.

Föreslagen gatustruktur

I det aktuella planområdet beräknas det byggas 16 lägenheter, 15 lägenheter för seniorboende och 12 förskoleavdelningar med cirka 150 förskoleplatser. De 31 bostäderna beräknas generera cirka 75 – 110 rörelser med bil per dag. Förskolan beräknas ha ett trafikflöde på 518 rörelser med bil per dag. Totalt under dygnet handlar det därmed om lite mer än 600 nya biltrafikerörelser i området. För mer information om beräkningarna, se *Trafikutredning tillhörande detaljplan Bustorp 1:38 m.fl.*

Den södra cirkulationsplatsen kommer att sörja för de fem fastigheter i planområdets södra del, Bustorp 1:23, Bustorp 1:24, Bustorp 1:47, Bussemåla 1:10 och Bussemåla 1:29, samt parkeringen till Södra Brunnskogens Naturreservat öster om Risatorpsvägen. Denna cirkulationsplats kommer också att användas för infart till den nya detaljplanen vid Bustorp 1:26 m.fl, som uppskattas generera cirka 240–320 rörelser med bil per dag.

Angöringen till planområdets mellersta och norra delar, förskolan inkluderat, kommer att ske genom en ny cirkulationsplats placerad vid nuvarande in och utfart till Bustorps gård.

Angöring till förskolan

En kommunal gata planeras längs planområdets nordvästra gräns vilken kommer att försörja förskolan i norr vad gäller trafik till och från förskolan för hämtning och lämning, sophämtning och matleveranser. Denna gata planeras som en återvändsgata med vändplats dimensionerad för större fordon/servicefordon/sopbilar/lastbilar.



Bild 22. Parkeringen vid naturreservatet



Bild 23. Illustration över planerade cirkulationsplatser vid Risatorpsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Risatorpsvägen har idag gång- och cykelvägar, vilken separeras fysiskt från motortrafiken genom GCM-stöd. En separat gång- och cykelbana kommer att rymmas inom avsatt gatumark inom planområdet.

Kollektivtrafik

Området har tillgång till kollektivtrafik i form av busshållplatser både norr och söder om planområdet.

Ungefär 0,5–1 kilometer norrut finns en busshållplats *Risatorp* med tre linjer i de centrala delarna av Risatorp. I planområdets södra del finns ytterligare en hållplats *Bustorp* som trafikeras med tre linjer. När cirkulationsplatsen byggs ut kommer busshållplatsen *Bustorp* att behöva flyttas.

För att ytterligare stärka kollektivtrafikens attraktivitet bör de befintliga busshållplatserna och förbättras. Detta kan ske genom att de förses med väderskydd och nya cykelparkeringsplatser.

Parkering

Ronneby kommun har idag inga riktlinjer för parkering eller parkeringsnormer.

Fastighetsägaren ansvarar för att ändamålsenlig parkering tillhandahålls inom kvartersmark. Ett riktvärde kan vara att anordna ca 1–1,2 parkeringsplatser per bostad. En uppskattning av parkeringsbehovet för förskoleverksamheten är att det behövs cirka 15–20 parkeringsplatser, samt en bra trafiklösning för att det ska gå smidigt att hämta och lämna barn på förskolan. God tillgänglighet för cyklister och fotgängare är viktigt för att minska biltrafiken.

Enligt Boverkets Byggregler ska en bilplats för rörelsehindrade kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från entré. Handikappförbunden rekommenderar att 5 procent av det totala antalet bilplatser är anpassade för rörelsehindrade.

Utfarter

I dagsläget finns två in- och utfart till planområdet, en vilken är placerad centralt på fastigheten och en i planområdets södra del. Planförslaget innebär att både den norra och den södra utfaren byggs om till cirkulationsplats. Detta beskrivs under avsnittet *Gator och trafik*.

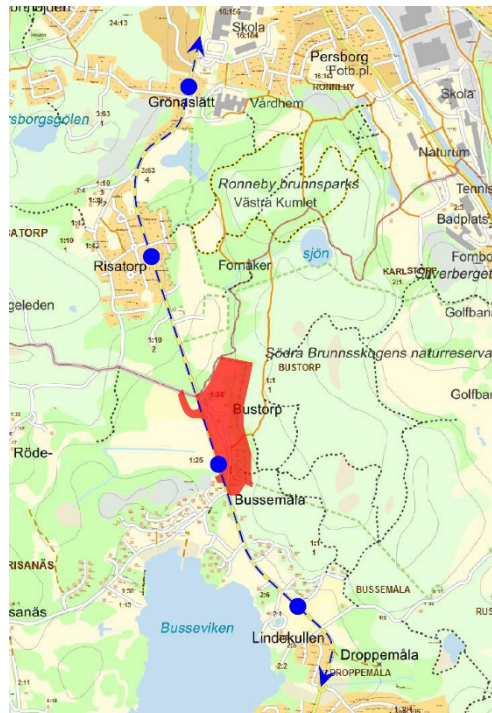


Bild 24. Översiktsskarta över befintliga busshållplatser, markerade med blå punkter. Planområdet markerat med rött.

Omgivningsbuller

Plan och bygglag (2010:900) 4 kap 33a § reglerar att en detaljplan som avser bostadsbebyggelse ska redovisa beräknade värden för omgivningsbuller, vid bostadsbyggnadens fasad samt dess uteplats om en sådan ska finnas. Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader innehåller bestämmelser om riktvärden för trafikbuller utomhus vid bostadsbyggnader. Från 2017-07-01 gäller följande riktvärden:

- 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället:

- 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

De beräknade ljudnivåerna ska redovisas om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, vilket enligt en preliminär bedömning innebär åtminstone 5 dBA under riktvärdena. Det finns behov av att översiktligt kunna beskriva bullerexponeringen för att dels möjliggöra bedömningar av i vilken omfattning man behöver ta hänsyn till ljudmiljön, dels bedöma behovet av mer utförliga bullerutredningar. För att uppskatta bullernivåerna har en beräkning enligt Boverkets modell i *Hur mycket bullrar vägtrafiken*, utgiven av Boverket och SKL januari 2016.

ÅDT för Risatorpsvägen är uppmätt till 1224 varav 6 % är tung trafik och den skyltade hastigheten är 70 km/h. Beräkningar av bullernivåerna visar att en ekvivalent ljudnivå om 54 dBA uppnås vid ett avstånd på cirka 35 meter från vägens mitt med en mjuk marktyp. Beräkningarna visade också att den ekvivalenta maxnivån steg till 69 dBA max 5 gånger per natt.

Baserat på detta gör kommunen bedömningen att bullernivåerna kommer att vara lägre än gällande riktvärden för bostäder och det finns därmed inget behov av att ta fram en mer utförlig bullerberäkning inom detaljplanarbetet.

Störningar

Den djurhållning som idag bedrivs inom planområdet kommer att upphöra i och med planläggningen. Närmaste djurstallar finns cirka 300 meter från aktuellt planområde. Det finns betesmarker för hästar på andra sidan Risatorpsvägen, cirka 50 meter från närmaste planerade bostad. För att säkerställa låga värden av allergener i luften krävs ett avstånd på 50–100 meter. Faktorer som årstid, öppet/slutet landskap och vegetation påverkar också spridningen av luftburna allergener från djur. Särskilt vegetation har visats vara effektivt för att stoppa allergenerna och det är därför önskvärt att en del vegetation bevaras och anordnas längs med Risatorpsvägen.

Planförslaget möjliggör för bebyggelse intill Risatorpsvägen. Enligt Vägar och gators utformning (VGU) behövs ett skyddsavstånd mellan körbanekant och närmaste byggnad på cirka 7 meter från en väg med tillåten hastighet på 70–80 km/h. Detta uppfylls i planförslaget.

Vatten och avlopp

Planområdet ingår idag i kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Planförslaget innebär att planområdet ska anslutas till det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp som finns i Risatorpsvägen. Eventuell flytt av ledningar, även utanför aktuellt planområdet men som är nödvändigt för planens genomförande, bekostas av exploitören och regleras med markavtal.

Dagvatten

Marken i det aktuella planområdet har en varierande grad av genomsläpplighet för dagvatten. I norr består marken av postglacial sand med hög genomsläpplighet, i mellersta och sydöstra delen är jordarten urberg och sandig morän med medelhög genomsläpplighet av dagvatten. Längs med Risatorpsvägen består marken av glacial lera som har en naturligt låg genomsläpplighet. Detta i kombination med att marken i planområdet slutar ned mot Risatorpsvägen gör att planområde har låg genomsläpplighet av dagvatten.

Recipienten för dagvatten i området är Ronnebyfjärden (WA33618420) som är en del av södra Östersjön. Recipienten har måttlig ekologisk status. Dagvattnet ska fördröjas och renas innan det når recipienten vilket kan göras genom exempelvis dammar och öppna diken. Dagvatten inom kvartersmark ska tas om hand lokalt inom fastigheterna eller genom en gemensam lösning för fördröjning och infiltration av dagvatten. Dagvatten från gatumark inom planområdet tas om hand i kommunens system.

Dagvatten ska fördröjas inom fastighet därefter avledas till dammar eller växtbäddar för rening och infiltration.

El-, tele- och fiberanslutning

Ledningar för el- tele och fiber finns i Risatorpsvägen. Eventuell flytt av ledningar, även utanför aktuellt planområdet men som är nödvändigt för planens genomförande, bekostas av exploitören och regleras med markavtal.

Förutsättningar för solenergi

Planområdet har goda förutsättningar för att skörda solenergi. Idag finns solceller på stallbyggnadens tak. Dessa kan med fördel placeras på någon av de nya byggnaderna som uppförs i området.

Värme

Fjärrvärmenät finns i Ronneby. Anslutning saknas i dagsläget till planområdet men möjligheter finns att i framtiden ansluta till nätet. Enskilda uppvärmningslösningar av hållbart slag uppmuntras och i enlighet med kommunens generella kvalitetsprogram.

Avfall

Återvinningsstation saknas i området. Anordningar som till exempel miljöhus för hantering av hushållsavfall kommer att anordnas i samband med exploateringen och utreds i bygglovskedet.

Avfallshanteringen ska följa kommunens renhållningsordning.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen hanteras enligt standardförfarande och kan antas av miljö- och byggnadsnämnden/kommunfullmäktige september 2021.

- Godkännande för samråd i miljö- och byggnadsnämnden, september 2020
- Beslut om samråd, oktober 2020
- Samråd november 2020
- Beslut om granskning april 2021
- Granskning maj 2021
- Beslut om antagande september 2021
- Laga kraft oktober 2021

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats.

Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för byggnation och drift av anläggningar på allmän plats. I övrigt ansvarar exploitören för kvarteretsmarkens iordningställande inför byggnation.

Ledningsägare ansvarar för drift och skötsel av ledningar och tillhörande teknisk infrastruktur på allmän platsmark. Eventuell flytt av ledningar bekostas av den som begär flytten. Exploatören initierar de lantmäteriförrättningar som krävs.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan Ronneby kommun och exploitören.

Exploateringsavtal

Utbyggnad av allmän väg på kvarteretsmark avses regleras i exploateringsavtal.

Markanvisningsavtal

Det är inte aktuellt med ett markanvisningsavtal.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsägare

Ronneby kommun är ägare till fastighet Bustorp 1:26, Bustorp 1:25 och Bustorp 1:1.

Fastigheterna Bustorp 1:38, Bustorp 1:23, Bustorp 1:24, Bustorp 1:47, Bussemåla 1:10, Bussemåla 1:29 och Bussemåla s:1 är i privat ägo.

Gemensamhetsanläggning

Ingen gemensamhetsanläggning berörs av planförslaget och det är inte aktuellt att bilda någon gemensamhetsanläggning

Servitut

Det finns inga kända servitut inom planområdet.

Fastighetsbildning

Planen möjliggör för fastighetsindelning på kvartersmark för föreslagna ändamål. Mark som utgörs av allmän plats i plankartan ska regleras från Bustorp 1:38 till Bustorp 1:1.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Planförslaget förutsätter ett antal fastighetsregleringar, bland annat för att säkerställa allmän platsmark. Planförslaget möjliggör även för avstyckning av bostadsfastigheter från Bustorp 1:38. Utformningen av dessa fastigheter regleras inte i planen utan bestäms i samband med fastighetsbildning utifrån hur den kommande exploateringen. Bustorps gård med tillhörande trädgård och flyglar kan lämpligen ligga kvar på fastigheten Bustorp 1:38.

| Nr på karta | Fastighet | Berörd area (kvm) | Regleras till | Ändamål |
|-------------|--------------|-------------------|------------------|-------------------------------|
| 1 | Bustorp 1:38 | 9 600 | Ny fastighet | Förskola, Bostäder |
| 2 | Bustorp 1:38 | 3 400 | Bustorp 1:1 | Lokalgata och Natur |
| 3 | Bustorp 1:38 | 270 | Ny fastighet | Teknisk anläggning |
| 4 | Bustorp 1:38 | 31 600 | Nya fastigheter. | Bostäder, Tillfällig vistelse |
| 5 | Bustorp 1:1 | 8 000 | Bustorp 1:38 | Koloniområde |
| 6 | Bustorp s:1 | 800 | Bustorp 1:1 | Lokalgata |

Tabell över fastighetskonsekvenser, se kartan på nästa sida.

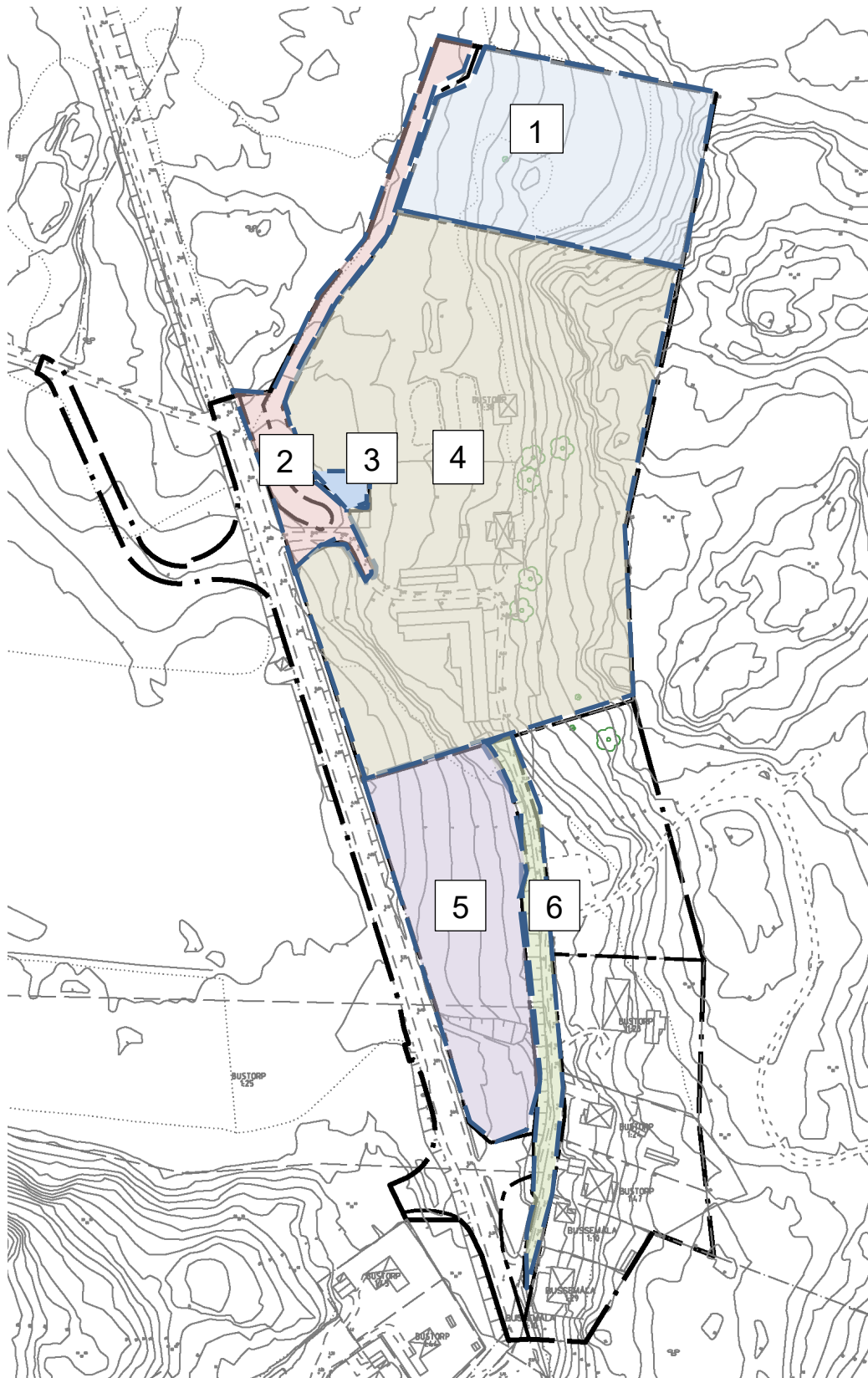


Bild 25. Kartan visar de områden som blir aktuella för fastighetsreglering, se tabell föregående sida.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet bekostas av exploatören genom planavtal.

Vägar, Va-anläggningar, etc.

Anläggningar på allmän plats bekostas av kommunen. Eventuell flytt av anläggningar på allmän plats bekostas av initiativtagaren. Anslutningar till dessa samt anläggningar på kvartersmark bekostas av exploatören. Exploateringsavtal avses upprättas för utbyggnad av allmän väg på kvartersmark.

Fastighetsbildning

Avstyckningar och lantmäteriförrättningar bekostas enligt kostnadsförslag från Lantmäteriet.

Tekniska frågor

Vägar, belysning

In- och utfart till planområdet och ny cirkulationsplats på Risatorpsvägen placeras och utformas av kommunen.

Vatten och avlopp

Planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Kostnaden för anslutning bekostas av fastighetsägaren.

Dagvattenhantering

Miljöteknik AB ansvarar för kommunala dagvattenanläggningar. Fastighetsägaren ansvarar och bekostar anläggandet av dagvattenanläggningar på den egna fastigheten.

Eftersom bebyggelsens utformning inte är beslutad, kan det i planförslaget inte föreslås någon konkret dagvattenåtgärd. Några exempel på åtgärder för lokal hantering av mindre regn kan bland annat vara gröna tak, biofilter (rain gardens), underjordiska magasin, diken och infiltrationsstråk samt dagvattendamm.

Hur stor volym som behöver fördröjas beror på hur stor del av fastigheten som hårdgörs. Framtida byggnation bör säkras mot översvämning vid skyfall med rätt höjdsättning.

Övrigt

Planförfarande

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

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utformats av stadsarkitekt Helena Revelj och planarkitekt Jens Löfqvist.

Medverkande planarkitekter från Metria AB: Annika Säw, Sofia Ljungquist, Anna Sara Bergkvist och Moa Rosvall.

Ronneby
2020-09-08

Helena Revelj
Stadsarkitekt
Ronneby kommun

Jens Löfqvist
Planarkitekt
Ronneby kommun