

## **Detaljplan för Björnen 10, Ronneby kommun, Blekinge län**

### **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

Detaljplaneförslaget, upprättat 2019-02-05 har varit utställt för samråd under tiden 2019-02-22 till och med 2019-03-15. Myndigheter och berörda fastighetsägare med flera har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande.

Detaljplanehandlingarna fanns under samrådet tillgängliga på kommunens webbplats, Plan- och byggenhetens expedition och Ronneby stadsbibliotek. Planförslaget annonserades i lokaltidningarna den 22 februari.

Yttranden har inkommit från Länsstyrelsen Blekinge, Lantmäteriet, Kommunledningsförvaltningen, Anna Hinseäng, Region Blekinge, Räddningstjänsten Östra Blekinge, Miljöteknik, Hyresgästföreningen, Urban Jönsson och Äldrenämnden

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

#### **Länsstyrelsen Blekinge län**

##### **Samråd om förslag till detaljplan för Björnen 10 i Ronneby kommun**

Handlingar daterade 2019-02-21 för samråd enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

##### **Planens syfte**

Syftet med planen är att möjliggöra förtätning med nya bostäder i ett centralt läge.

##### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

Länsstyrelsen har 2017-01-09 yttrat sig över behovsbedömningen och instämt med kommunen att planen inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen lämnar sina synpunkter nedan och allmänna råd som kommunen bör beakta i den framtida planeringen.

##### **Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§**

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap. 10 att riksintresse enligt miljöbalken (MB) inte kommer att skadas, att mellankommunal samordning blir olämplig, att miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken inte iakttas, att bebyggelse blir olämplig med hänsyn till de boendes och övrigas hälsa eller säkerhet eller till risken för olyckor, översvämning eller erosion.

##### **Riksintresse**

Den nya byggnationen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ronneby flygplats. Flygplatsen, Luftfartsverket samt Försvarmakten är sakägare och ska ges möjlighet att yttra

sig över detaljplanen. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser.

### **Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion**

Förslaget bedöms inte påverka människors hälsa och säkerhet negativt.

### **MKN**

Enligt 2 kap. 10§ PBL skall MKN **följas** vid planläggning. Länsstyrelsen bedömer att förslaget inte påverkar miljö kvalitetsnormerna negativt.

### **Råd enligt 2 kap. PBL**

#### **Förhållande till ÖP**

Planförslaget bedöms inte strida mot gällande översiktsplan.

Planområdet omfattas av stadsplan från 1999 som anger bostäder i en våning.

### **Koppling till miljömålen**

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken.

En översiktlig redovisning av miljömål på olika nivåer beskrivs i handlingarna. Förslaget bedöms inte påverka miljömålen negativt. Länsstyrelsen ställer sig positiv till utformning av innegård för att skapa en biologisk mångfald.

### **Klimatanpassning**

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

Det är viktigt att planrådets lämplighet över tid utreds utifrån en analys av relevanta klimateffekters inverkan på området, till exempel om intensiva värmeböljor kan innebära problem med överupphettning i tätbebyggda områden. Analysen bör sedan ligga till grund för beslut om vilka eventuella klimatanpassningsåtgärder som behöver integreras i planförslaget för att möta effekterna av ett förändrat klimat. Planen bedöms bidra till en hållbar bebyggelseutveckling då redan ianspråktagen mark tas i anspråk och med dess nära läge till kollektivtrafik.

### **Social robusthet, tillgänglighet och användbarhet**

Planområdet har närhet till skola, fritidsaktiviteter, strövområde och grönområde. Vilket är positivt.

### **Energihushållning**

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



sätt:

- Möjligheten till effektiva transporter, genom t.ex. lokalisering och infrastruktur.
- Möjligheten till hållbar energianvändning i byggnader genom effektiv användning och användning från förnybara källor.
- Möjligheten till produktion av värme eller el från förnybara källor.

Planförslaget bidrar till närhet av kollektivtrafik, service och funktionsblandning. Det är positivt om kommunen har möjlighet att försörja den nya bebyggelsen med fjärr-/närvarme eller solvärme.

### Dagvatten

Planområdet ligger inom gällande verksamhetsområde för det kommunala dagvattennätet. Planområdet bedöms innebära en belastning på det befintliga dagvattennätet. Länsstyrelsen förutsätter att kommunen löser dagvattenhantering vid ett genomförande av detaljplanen.

### Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande påverkan på miljön. Länsstyrelsen delar kommunens åsikt.

### De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av funktionschef Lena Ekroth med planarkitekt Carina Burelius som föredragande.

### Kommentar:

*Länsstyrelsen påpekar att den nya byggnationen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ronneby flygplats. Den planerade bebyggelsen överstiger inte en totalhöjd om 45 meter. Rubrik och text om Klimatpåverkan läggs till planbeskrivningen. Möjlighet till alternativ uppvärmning som solenergi läggs till i planbeskrivningen. Dagvatten fördröjs till viss del inom fastigheten innan det tas om hand av kommunala nätet.*

**Lantmäteriet** påpekar att enligt planbestämmelserna ska huvudmannaskapet för allmän plats NATUR vara kommunalt och huvudmannaskapet för allmän plats GATA vara enskilt. Lagstöd för användningen GATA med enskilt huvudmannaskap hänvisar felaktigt i planbestämmelserna till PBL 4 kap. 8 §. Den korrekta hänvisningen är PBL 4kap.7 §. Under administrativa bestämmelser anges att bestämmelserna gäller för hela planområdet, vilket inte stämmer med vad som tidigare reglerats av huvudmannaskapet. Planområdet saknar u-område vilket kan göra ledningsdragning för allmänna ändamål planstridiga.

På plankartan finns en sträcka med bestämmelse om utfartsförbud utlagd i planområdesgränsen. Utfartsförbud är inte möjligt att lägga i en planområdesgräns om det inte går att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. Bestämmelsen reglerar indirekt något som ska gälla för området utanför det aktuella planområdet vilket inte är tillåtet. I de fall då ett planområde gränsar mot statlig väg så hanteras frågor om utfart och stängsel enligt bestämmelser i väglagen.

Enligt planbeskrivningen under huvudrubriken Organisatoriska frågor s. 11 skrivs att detaljplanen inte reglerar någon allmän platsmark vilket inte stämmer. Enligt plankartan finns

allmän plats NATUR samt allmän plats GATA. Enligt planbestämmelserna är huvudmannaskapet delat. Vid delat huvudmannaskap är det viktigt att tydligt visa vilka avvägningar som gjorts och motivera de särskilda skäl som lett till delat huvudmannaskap. Det ska även framgå vad huvudmannaskapet innebär för berörda vilket saknas i planbeskrivningen. Då kommunen är huvudman för en del av detaljplanens allmänna platser bör det ur planbeskrivningen framgå att kommunen med stöd av detaljplanen har rätt att lösa in den allmänna platsen utan överenskommelse med den berörda fastighetsägaren.

Enligt planbeskrivningen under huvudrubriken Övrigt s. 13 anges att detaljplanens avgränsning sammanfaller med fastighetsgränsen för Björnen 10 förutom på den östra sidan där detaljplanen även utgör en del av Björnen 6. Dock innehåller planområdet även fastigheterna Ronneby 24:7 och Ronneby 24:76. Delar av fastigheterna är utlagda som allmän platsmark NATUR i det aktuella planförslaget. Dessa fastigheter ingår i en gällande stadsplan Esplanadområdet, antagen år 1958.

I planbeskrivningen under huvudrubriken Förutsättningar och förändringar s. 8 anges att detaljplanen medger en byggnadshöjd på 45 meter. Enligt planbestämmelserna är den högsta byggnadshöjden i meter 12 meter.

Enligt planbeskrivningen under huvudrubriken Ekonomiska frågor s. 12 ska en fastighetsreglering ske mellan Ronneby kommun och Landstinget Blekinge. Det är mer lämpligt att ange mellan vilka fastigheter som fastighetsregleringen ska ske. Det anges att fastighetsregleringen ska ske för att fastighetsgräns och egenskapsgräns ska stämma överens med varandra. Det torde vara användningsgräns istället för egenskapsgräns.

Plankarta

I grundkartan saknas delvis fastighetsbeteckningar. Fastighetsbeteckning för Björnen 6, Ronneby 24:7 och Ronneby 24:16 saknas. På plankartan finns det inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma.

Lantmäteriet avråder från att illustrera föreslagna byggnader i plankartor. Anledningen till detta är att plankartan bör förbehållas för de juridiskt gällande planbestämmelserna. I många fall finns det behov av att illustrera möjlig framtida bebyggelse, men istället bör då antingen en särskild illustrationskarta upprättas eller illustrationen redovisas i planbeskrivningen. Övriga frågor Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid handläggningen av detaljplanen.

#### **Kommentar:**

*Gata med enskilt huvudmannaskap utgår från planförslaget. U-område införs på plankartan. Vad gäller utfartsförbud sägs i 9 § att i en detaljplan får kommunen bestämma om stängsel samt utfart eller annan utgång mot allmänna platser. Det är de allmänna råden som säger om det inte går att säkerställa att det är allmän plats eller även i fortsättningen kommer att vara allmän plats i den angränsande planen. I detta fall är det bästa plantekniska lösning för att slippa blanda in angränsande planer. I angränsande planer är det också lokalgator med utfartsförbud. Kommunen äger marken inom planområdet förutom en bit som ägs av Björnen 6 och kommer att köpas av kommunen. Redaktionella ändringar i planbeskrivningen/karta görs.*



**Tekniska förvaltningens** yttrande berör de delar av planen som har kontaktytor gentemot förvaltningens ansvarsområden. Trafiklösningen bör stämmas av mot den förmodade trafiksituationen efter Snäckebacksskolans ombyggnation.

**Kommentar:**

*Antalet in- och utfarter förändras inte med anledning av genomförandet av planförslaget. Med anledning av pågående verksamhet på Björnen 10 bedöms Snäckebacksskolans ombyggnad inte påverka ÅDT på Götgatan.*

**Kommunledningsförvaltningen** anser att för att få en detaljplan som är flexibel föreslås en ändring där höjden tillåts bli högre men begränsas av utförda solstudier. Möjligheten till att bebygga planen med punkthus bör finnas. Plusmarken bör minskas. Exploateringsgrad och BTA bör skrivas in. Fastighetsreglering från den kommunägda marken Ronneby 24:7 kommer att behöva genomföras till Björnen 10. Det är väsentligt att veta hur dagvatten ska hanteras. Det är viktigt att det säkerställs hur dagvattnet tas om hand. Om skola/förskola blir aktuellt bör ytor som är lämpliga för lek och utevistelse styras i detaljplanen. På Götgatan 3 finns 2 stycken laddstolpar som är öppna för publik laddning. Om detaljplanen medför att laddstolparna kommer att behöva flyttas är det viktigt att de även i fortsättningen finns i närheten av sin befintliga plats och fortsätter vara tillgänglig för publik laddning. Önskvärt hade varit att planbeskrivningen tar upp förutsättningar för solenergi.

**Kommentar:**

*Plankartan ändras enligt synpunkter. Fastighetsreglering ändras i planbeskrivningen så alla berörda fastigheter finns med. Dagvatten fördröjs inom fastigheten till viss del och tas sedan hand om av det kommunala nätet. Hur ytor för ev. utevistelse planeras beskrivs i planbeskrivningen under rubriken Lek och rekreation. Förutsättning för solenergi beskrivs i planbeskrivningen.*

**Äldrenämnden** betonar att människor har olika funktionsförmåga. I takt med en ökande åldrande befolkning ökar också antalet personer med varierad funktionsförmåga. Äldrenämnden vill understryka det angelägna att vid planering av vistelsemiljöer och vid bostadsbyggande, att göra det på ett sådant sätt att det är tillgängligt i så hög grad som möjligt för personer med olika funktionsförmåga. Det underlättar för alla åldersgrupper och i olika skeden i livet.

**Kommentar:**

*Detaljplanen styr inte tillgänglighetsdetaljer utan det uppmärksammas i bygglovsskedet.*

**Region Blekinge** lämnar följande synpunkter Befintlig parkering längs med Götgatan, enligt markering i bilaga 1, ska fortsättningsvis tillhöra fastigheten Björnen 6 och nyttjas av Region Blekinge.

Avtal om köp ska upprättas mellan Ronneby kommun och Region Blekinge gällande parkeringsyta, enligt markering i bilaga 2. Erforderlig fastighetsreglering ska inte bekostas av

Region Blekinge. Befintligt officialservitut akt 1081-00/40.1 avseende parkering, enligt bilaga 3, bibehålls. Därmed behövs inget byte av mark diskuteras.

**Kommentar:**

*Parkering enl. bilaga 1 utgår från planförslaget och fortsätter tillhöra björnen 6. Erforderlig fastighetsreglering ska bekostas av Ronneby kommun inte Region Blekinge*

**Räddningstjänsten, Östra Blekinge** har inget att erinra under förutsättning att följande beaktas:

Det skall enligt VAV P83 "Allmänna vattenledningsnät" samt VAV P76 "Vatten till brandsläckning" anordnas brandpostnät enligt det konventionella systemet med maximalt 150 meter mellan brandposterna. Utformning av brandpostsystemet bör göras av Drift- och serviceförvaltningens VA-avdelning i samråd med Räddningstjänsten, utbyggnaden bör bekostas av exploatören.

Åtkomligheten för Räddningstjänsten skall beaktas, enligt kapitel 5:94 Boverkets byggregler (BFS 2006: 12). Om gatunätet inte ger åtkomlighet för Räddningstjänstens fordon i samband med utrymning och släckinsats, skall en särskild körväg (räddningsväg) ordnas.

Räddningstjänstens höjdfordon kan användas för utrymning under förutsättning att körbar väg/räddningsväg och uppställningsplatser för höjdfordon finns. Vidare ska avståndet mellan marken och fönstrets underkant eller balkongräcket inte överstiga 23 meter. Högre byggnader ska dimensioneras för utrymning utan hjälp av räddningstjänsten.

**Kommentar:**

*Kommunen beaktar Räddningstjänsten, Östra Blekinge synpunkter.*

**Miljöteknik** lämnar följande synpunkter:

Fastigheten Björnen 10 är ansluten till Miljötekniks ledningsnät gällande dricksvatten, spillvatten och dagvatten. För att inte ledningsnätet för dagvatten i framtiden ska bli överbelastat så behöver dagvattnet fördröjas lokalt inne på fastigheten. Samråd mellan Miljöteknik och exploatören behövs för att säkerställa omhändertagandet av dagvattnet.

Björnen 10 är ansluten till Miljötekniks fjärrvärmenät. Ledningsrätt finns för del av ledningsnätet med ett 3 meter brett område.

Björnen 10 är ansluten till Miljötekniks fibernät, fiberkabel på rubricerad fastighet behöver skyddas med ett 2 meter brett u-område med kanalisationen i mitten. Björnen 10 är ansluten till Miljötekniks elnät och har elkablar på rubricerad fastighet, som behöver skyddas med ett 2 meter brett u-område med kabeln i mitten.

Vid nybyggnad av avfallsutrymme bör fastighetsinnehavaren för flerfamiljsfastigheter, gruppfastigheter eller motsvarande tidigt i planeringsskedet kontakta Miljöteknik samt kommunens bygglovshandläggare för samråd om placering och utformning av avfallsutrymmet. Backning bör undvikas och erforderlig vändmöjlighet ska finnas med en diameter av ca 18 m och en yta fri från hinder om ytterligare ca 1,5 m.

Om befintliga ledningar, kanalisation, elkablar behöver flyttas ska det ske i samråd med Miljöteknik, samtliga kostnader som detta medför ska bekostas av exploatören.



**Kommentar:**

*Kommunen beaktar Miljötekniks synpunkter och kompletterar plankartan med u-område*

**Hyresgästföreningen** har tagit del av förslaget på detaljplan för Björnen 10 - Hälsocenter. Hyresgästföreningen välkomnar en förtätning av bebyggelsen i området och möjligheten till en mer offentlig karaktär utmed Götgatan. Hyresgästföreningen ställer sig positiv till förslaget på detaljplan för Björnen 10 och uppmuntrar framför allt byggandet av nya hyresrätter med rimliga hyror i Ronneby.

**Kommentar:**

*Kommunen värdesätter Hyresgästföreningens synpunkter*

**SAMMANFATTNING:**

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

**Plankarta**

- Byggnadshöjden ändras.
- Plusmarken minskas.
- Kompletteras med exploateringsgrad och BTA.
- *Gata med enskilt huvudmannaskap utgår.*
- *U-område införs på plankartan.*

**Planbeskrivning**

Ändrad text markeras med lodrätt streck

- *Kompletteras med rubrik och text om Klimatpåverkan.*
- *Kompletteras med alternativ uppvärmning.*
- *Fastighetsreglering ändras så alla berörda fastigheter finns med.*
- *Text under Dagvatten förtydligas.*
- *Ytor för ev. utevistelse beskrivs under rubriken Lek och rekreation.*
- Övrigt s. 13 uppdateras text ang. detaljplanens avgränsning.
- Under rubriken Organisatoriska frågor uppdateras text ang. allmän platsmark.
- Under rubriken Förutsättningar och förändringar ändras text och byggnadshöjden.

Ronneby 2019-04-12

Karin Svensson  
Planarkitekt

Helena Revelj  
Stadsarkitekt