Planbeskrivning
Detaljplan för Kalleberga 1:3 m.fl.

Ronneby kommun

Postadress
372 80 Ronneby

Hemsida
www.ronneby.se

Besöksadress
Stadshuset
Karlshamnsvägen 4

Telefon
0457-61 80 00 vx

E-post
stadshuset@ronneby.se

Fax
0457-61 87 34

Organisationsnr
212000-0837

Innehållsförteckning

Förord om detaljplaner 5
Processen att ta fram en detaljplan 5
Olika typer av planförfaranden 5
Planinformation 6
Ärendets historik 6
Handlingar 7
Utredningar 7
Inledning 8
Syfte 8
Huvuddrag 8
Bakgrund 8
Plandata 9
Lägesbestämning och areal 9
Markägoförhållanden 9
Planområdets avgränsning 9
Tidigare ställningstaganden 10
Översiktsplan 10
Detaljplan 11
Byggnadsplan nr. 353, 1937-02-06 11
Byggnadsplan nr. 221, 1962-1-29 12
Byggnadsplan nr. 300, laga kraftvunnen 1967-09-28 12
Detaljplan nr. 159, 2002-12-12 13
Detaljplan nr. 403, 2013-07-19 14
Miljöbedömning 15
Nationella och regionala miljömål 15
Lokala miljömål 16
Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer 16
Förutsättningar 17
Övergripande förutsättningar 17
Geotekniska förhållanden 18
Förorenad mark 19
Risk för skred 19

Översvämningsrisk 19
Klimatanpassning 21
Fornlämningar 21
Riksintresse 23
Kulturmiljö och bebyggelse 24
Offentlig och kommersiell service 28
Posttjänster 29
Tillgänglighet 29
Barnperspektiv 30
Samspel 30
Vardagsliv 30
Identitet 30
Lek och rekreation 31
Gator och trafik 31
Kollektivtrafik 32
Parkering 32
Omgivningsbuller 33
Blekinge Flygflottilj 33
Vägtrafikbuller 33
Teknisk försörjning 34
Vatten och avlopp 34
Dagvattenhantering 34
El-, tele- och fiberanslutning 35
Förutsättningar för solenergi 35
Värme 36
Avfall 36
Planförslag 36
Kvartersmark 36
Markanvändning skola (röd färg, beteckning S) 38
Markanvändning bostad (gul färg, beteckning B) 38
Markanvändning teknisk anläggning (blå färg, beteckning E) 40
Allmän plats 40
Organisatoriska frågor 40
Planförfarande och tidplan 40

Genomförandetid....40
Huvudmannaskap....40
Exploateringsavtal....40
Markanvisningsavtal....40
Utbyggnadskostnader för kvartersmark....40
Kommunala utbyggnadskostnader....41
Kostnader för planläggning....41
Fastighetsrättsliga frågor....41
Fastighetskonsekvenser och ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare....41
Gemensamhetsanläggning....44
Servitut....44
Arrendeavtal....44
Medverkande tjänstemän....44

Förord om detaljplaner

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.

Processen att ta fram en detaljplan

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.

Olika typer av planförfaranden

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

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade den 2018-09-26 § 220 att påbörja planuppdraget för Kalleberga 1:3. Området är sedan tidigare utpekad i kommunens översiktsplan och benämns som område ”Ka-08” i både översiktsplanen (antagen av KF 2018-06-20) och beslut om planuppdrag.

Detaljplanens process styrs av Plan- och bygglagen (2010:900) och aktuell detaljplan går enligt ett s.k. standardförfarande eftersom detaljplanen i första hand inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, i andra hand för att planförslaget är förenligt med översiktsplanen samt i tredje hand att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Aktuella handlingar är ett samrådsförslag. Samråd är det första av två skeden där allmänhet, myndigheter, föreningar m.fl. har möjlighet att formellt lämna synpunkter på förslaget.

F*iguren ovan illustrerar vilket skede detaljplanen befinner sig i.*

Ärendets historik

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2018-09-26 § 220 att uppdra åt miljö- och byggnadsförvaltningen att påbörja planarbetet för det område som i översiktsplan Ronneby 2035 benämns som Ka-08. Planarbetet påbörjades hösten 2018 i dnr. MBN 2018-233 och inleddes med arkeologiska undersökningar i området.

Därefter har kompletterande undersökningar som översiktlig geoteknisk undersökning, dagvattenutredning, trafikutredning och trafikbullerberäkning tillkommit.

Utbildningsnämnden beslutade 2012-06-14 § 84 att Junibackens förskola inom något år kommer behöva fem nya avdelningar. Det har därför bedrivits särskild dialog med utbildningsförvaltningen för att utreda framtida behov för Junibackens förskola i området.

Vid kommunstyrelsens sammanträde 2021-02-02 beslutades att planenheten som då tillhörde miljö- och byggnadsförvaltningen skulle överföras till enheten för strategisk samhällsutveckling på kommunledningsförvaltningen. I samband med detta beslut överfördes även ansvaret för utarbetande av detaljplaner från miljö- och byggnadsnämnden till Kommunstyrelsen. Kommande beslut som rör aktuell detaljplan kommer därför fattas av kommunstyrelsen i dnr. KS 2021-483.

Handlingar

- Plankarta, 2021-10-15
- Planbeskrivning, 2021-10-15
- Undersökning om behov av strategisk miljöbedömning, 2018-10-30
- Fastighetsförteckning
- Grundkarta

Utredningar

- Geotekniskt PM, 2021-05-31
- Markteknisk undersökningsrapport, 2021-05-31
- Dagvattenutredning, 2021-09-23
- Arkeologisk utredning, rapport 2016:13
- Arkeologisk utredning, rapport 2019:7
- Trafikutredning, 2021-10-15
- Trafikbullerberäkning, 2021-10-15, redovisad i planbeskrivningen.

Samtliga handlingar finns på www.ronneby.se

Inledning

Syfte

Syftet med detaljplanen är att förtäta den östra delen av Kallinge tätort och möjliggöra för nya boendeformer i området. Vidare syftar detaljplanen till att möjliggöra för en utveckling av Junibackens förskola. Detaljplanen syftar även till att skapa en ändamålsenlig byggrätt för befintlig och nytillkommande bebyggelse kopplat till förtätningen i området och områdets kulturhistoriska värden.

Huvuddrag

Detaljplanen föreslår ett ianspråktagande av mark för utveckling av Kallinge tätort. Området är utpekat i översiktsplanen för tätortsutveckling. Detaljplanen föreslår bostäder i varierade boendeformer likt friliggande enbostadshus (villor), radhus, parhus, kedjehus eller flerfamiljshus.

Junibackens förskola har behov av en utökad byggrätt. För närvarande står tillfälliga baracker i norra delen av förskolans område för att möta platsbehovet. Vid dialog med utbildningsförvaltningen bedöms en byggrätt för förskola som rymmer 150 barn lämplig. Det innebär att byggnaden behöver byggas ut antingen i markplan eller med ett ytterligare våningsplan. Junibackens förskola har idag gott om friyta per barn och planförslaget medger en utökning av fastigheten vilket även skulle skapa en ännu större friyta. För att ta tillvara på den friyta som finns föreslås Junibacken få ett ytterligare våningsplan för att rymma tillkommande förskoleplatser. Konstruktionsmässigt är byggnaden lämplig för ett ytterligare våningsplan. Öster om Junibackens förskola finns ett naturområde som erbjuder utflyktsmöjligheter för barnen.

Flera äldre byggnader i närområdet besitter kulturhistoriska värden. För byggnaderna gäller ett generellt varsamhetskrav enligt Kulturmiljölagen och Plan- och bygglagen. Detta har förtydligats i detaljplanen. Området rymmer även flera fornlämningar som skyddas i detaljplanen.

Detaljplanen möjliggör även för en utbyggnad av befintligt gatunät i området samt lösningar för fördröjning av dagvatten inom naturmark.

Bakgrund

Området är som tidigare nämnt utpekat i kommunens översiktsplan och benämns som område ”Ka-08” i både översiktsplanen (antagen av KF 2018-06-20) och beslut om planuppdrag.

I Ronneby kommuns bostadsförsörjningsprogram Bostadsförsörjningsprogram för (antagen av KF 2018-02-22 § 33, se del 2, sid. 6) framgår att kommunens inriktning för området är följande:

> *I tätortens nordöstra del föreslås ett mindre område för stadsbygd. I området dominerar villabebyggelse varför tillkommande bebyggelse*

främst bör uppföras i form av radhus, parhus eller lägenheter i flerfamiljshus.

Vad gäller inriktningen av typ av bostäder framgår i bostadsförsörjnings-programmet att Kallinge idag totalt sett har en relativt jämn fördelning mellan bostäder i flerbostadshus och småhus. För att fortsatt ha en stor variation i bostadsbeståndet bör planering ske för olika typer av bostäder.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i den nordöstra delen av Ellebäcken som är en del av Kallinge tätort. Planområdet omgärdas av befintliga bostadsområden med villabebyggelse. På den västra sidan ansluter planområdet till Olsgårdens särskilda boende. Planområdet ligger ungefär en kilometer öster om Blekinge flygflottilj och omfattar ca 7,2 ha.

Planområdets läge i Kallinge tätort.

Markägoförhållanden

Ronneby Kommun äger större delen av marken inom planområdet. Fastigheterna som berörs är Kalleberga 1:3, Kalleberga 4:50, Kalleberga 6:17 och Junibackens förskola Kalleberga 4:97. Resterande fastigheter inom planområdet är i privat ägo och är redan utbyggt enligt gällande detaljplaner.

Planområdets avgränsning

Planområdet avgränsas i norr av villabebyggelse och Skiftesvägen, i väster av Kallebergavägen, i öster av villabebyggelse och natur och i söder av Åldermansvägen.

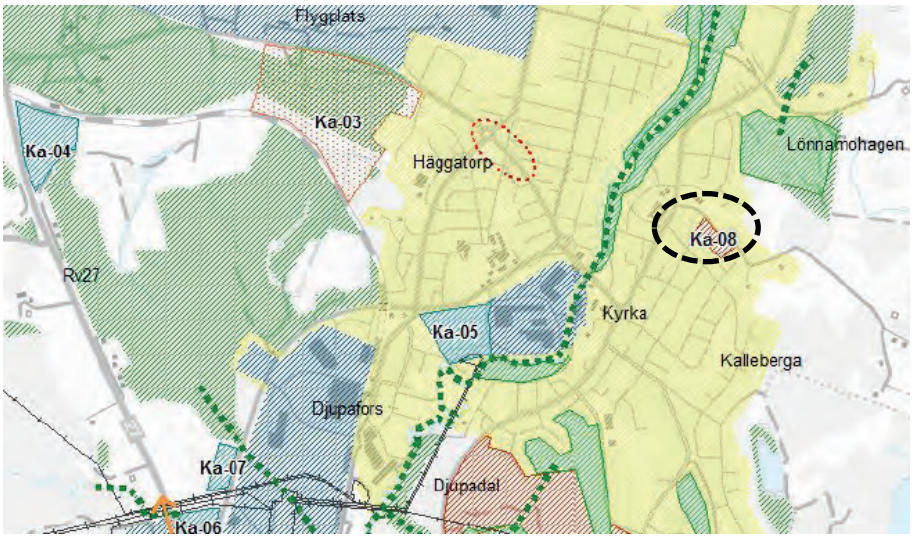
Planområdets avgränsning.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen Ronneby 2035 (antagen av KF 2018-06-20) pekar ut området för utveckling av ny stadsbygd. Området benämns som Ka-08.

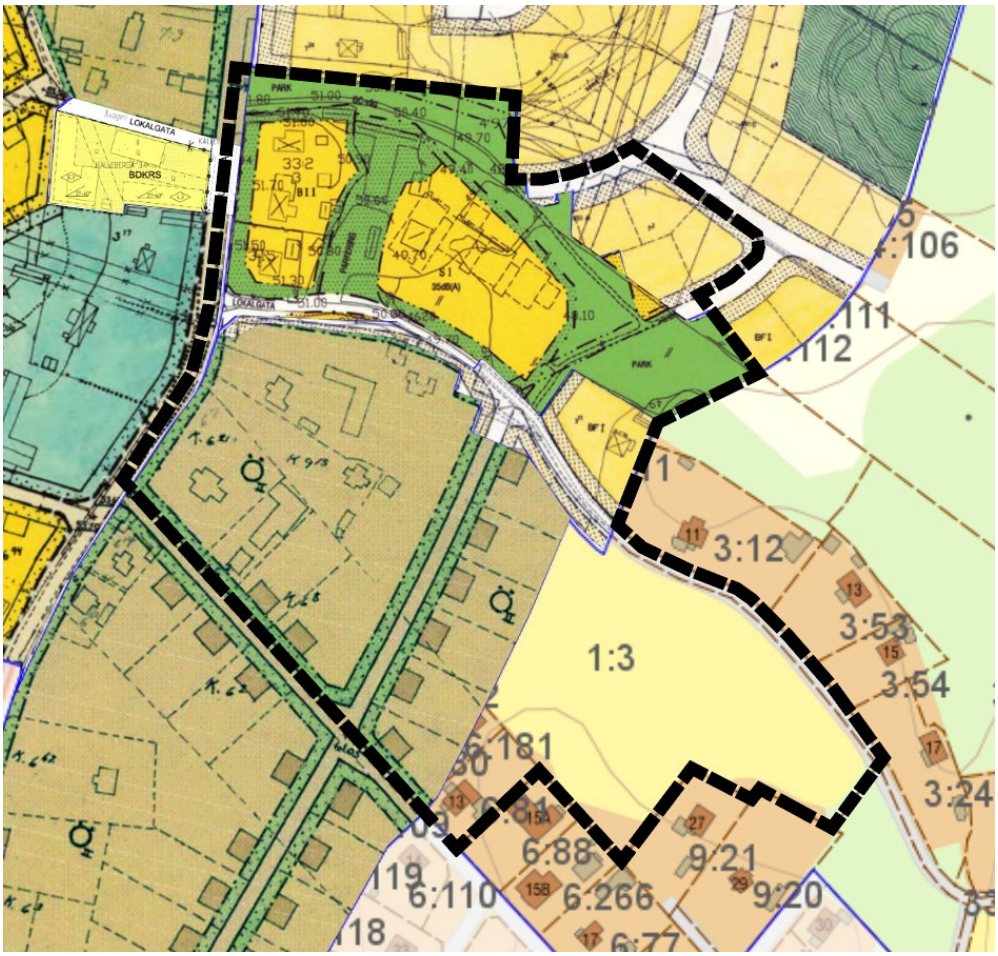
Syftet bakom delområdet är att tillföra stadsdelen nya boendeformer och särskild beaktan behöver tas till fornlämningar i området. Då Kallinge utsätts för flygbuller behöver detta beaktas vid framtida tätortsutveckling, dock ligger delområdet utanför Försvarsmaktens influensområde för buller eller annan risk. Planförslaget bedöms både följa och bidra till översiktsplanens syfte för utvecklingen av Kallinge tätort.



Utsnitt av gällande översiktsplan Ronneby 2035 sid. 56 gällande delområde Ka-08

Detaljplan

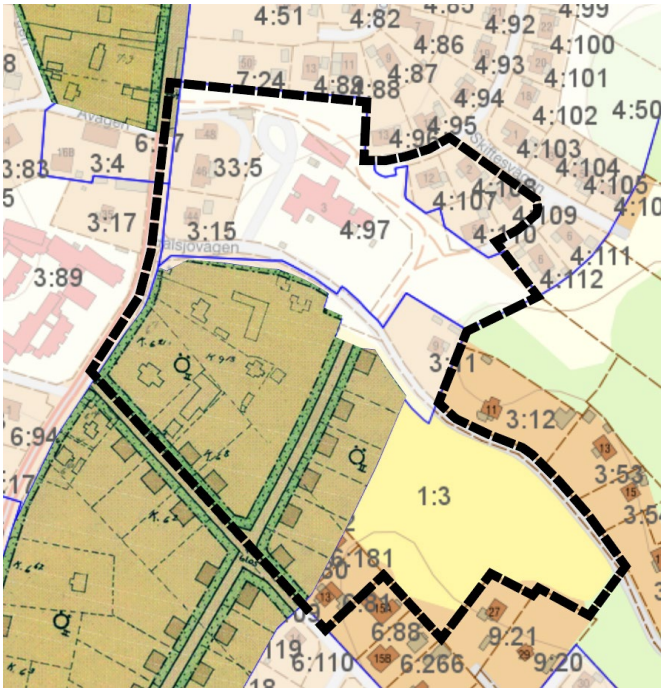
För området gäller idag flera olika planer med varierande ålder där många delvis har ändrats eller ersatts av en yngre plan. Vid antagande och laga kraft av den nya detaljplanen upphävs de äldre planerna i de delar som berörs av den nya detaljplanen.



Planmosaik över området som redovisar samtliga berörda detaljplaner. Planområdets avgränsning visas vid svart, streckad linje.

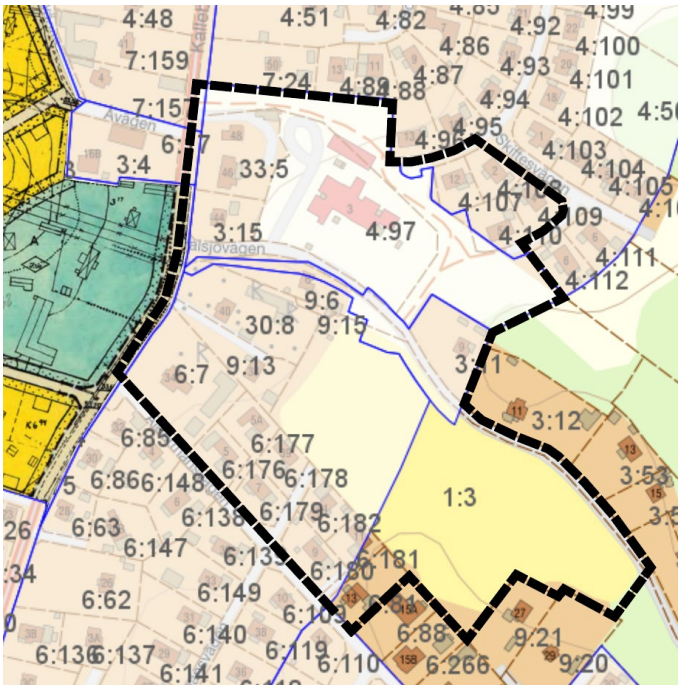
Byggnadsplan nr. 353, 1937-02-06

Delar av 1937 års byggnadsplan (FRM-akt: 10-ROJ-1939) gäller fortfarande för Kallinge tätort och berör det nu aktuella planförslaget för Ellebäcken. Området har sedan tidigare planlagts för bostadsändamål med ett öppet (friliggande) byggnadssätt i upp till två våningar med en högsta byggnadshöjd om 7,5 meter. Enligt byggnadsplanen ska 4/5 av tomten lämnas obebyggd och huvudbyggnader får inte placeras närmare tomtgränsen än 6 meter, däremot får uthus placeras ned till 4,5 meter från gräns enligt byggnadsplanen. Möjlighet finns även att inom markanvändningen uppföra handel och hantverk.



Byggnadsplan nr. 221, 1962-1-29

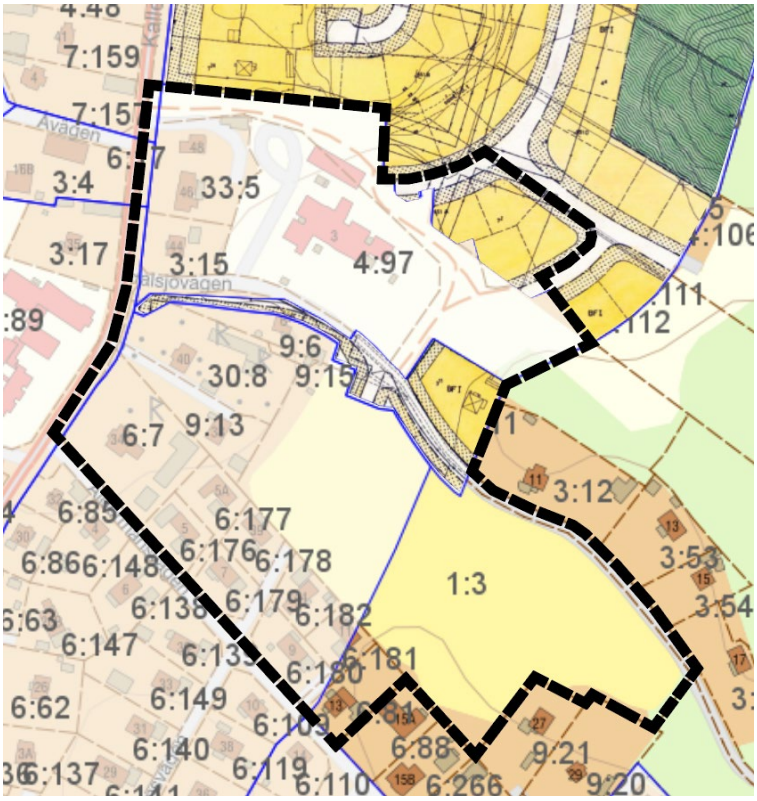
Ytterligare en byggnadsplan från 1962 (FRM-akt: 10-ROJ-2457) gäller idag för den aktuella delen av Ellebäcken. Byggnadsplanen reglerar Kallebergavägens sträckning, kvartersmark för äldreboende och kvartersmark för bostadsändamål. Den nu aktuella detaljplanen berörs gällande regleringen av Kallebergavägen som huvudgata.



Byggnadsplan nr. 300, laga kraftvunnen 1967-09-28

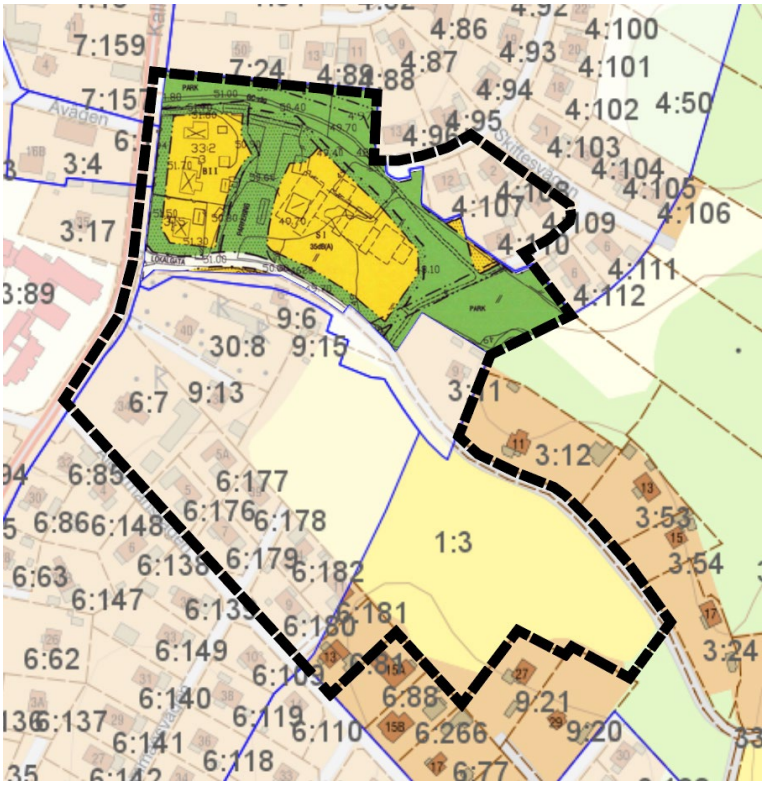
Ytterligare en byggnadsplan från 1967 (FRM-akt: 10-ROJ-2688) omfattas av den nya detaljplanen som avser bostadsändamål och reglering av Halsjövägen som allmän plats. Byggnadsplanen anger att kvarteren får bebyggas med friliggande bostäder i högst en våning med en största

byggnadsyta på 130 m². Till dessa får sedan uthus eller andra gårdsbyggnader göras med en största byggnadsyta på 40 m². Den högsta byggnadshöjden i området är 3,5 meter och taklutningen reglerad till maximalt 30°. I dessa delar är den nya detaljplanens exploateringsgrad mer frikostig.



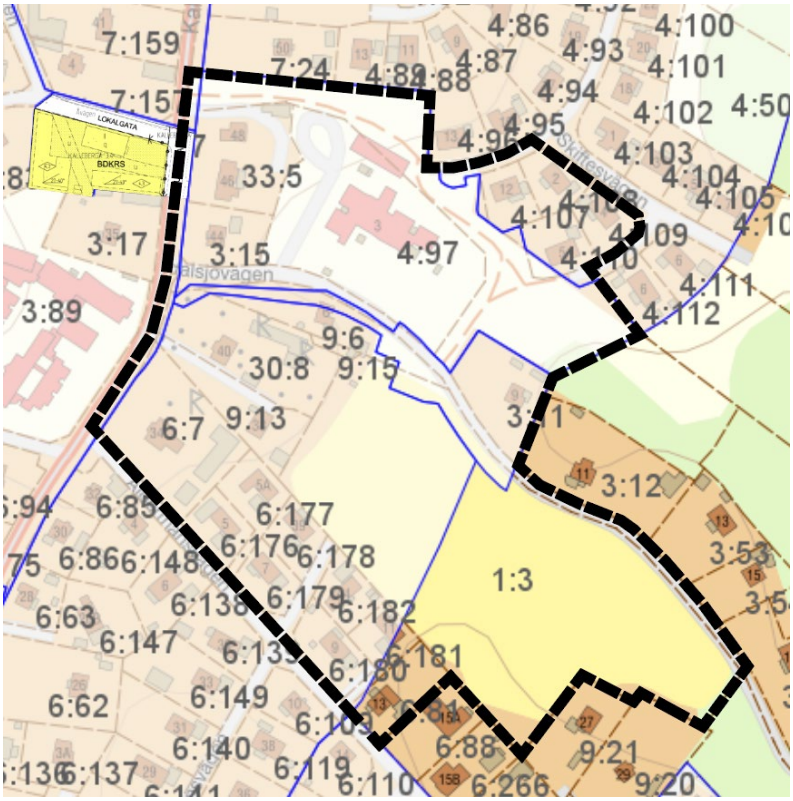
Detaljplan nr. 159, 2002-12-12

Den gällande detaljplanen nr. 159 (FRM-akt: 1081-P02/1) omfattas i sin helhet av det nya förslaget till detaljplan för området. Den gällande detaljplanen reglerar förskolan Junibackens kvarter som skoländamål i högst en våning och intilliggande bostäder i högst två våningar. Kringliggande mark runt kvarteren regleras med parkmark.



Detaljplan nr. 403, 2013-07-19

Till en liten del berörs den gällande detaljplanen nr. 403 (FRM-akt: 1081-P14/5) gällande Kallebergavägens reglering som huvudgata.



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 om behov av 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.

Kommunen har haft samråd med Länsstyrelsen gällande *Undersökning om behov av att upprätta en strategisk miljöbedömning* och Länsstyrelsen meddelade i yttrande den 2018-11-22 att Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att genomförandet av detaljplanen 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.

Planförslaget bedöms kunna främja insatserna att nå miljömålen genom att ny bebyggelse lokaliseras och anpassas till områdets förutsättningar och värden. Nyttjandet av befintlig infrastruktur bidrar också i ett bredare perspektiv till en sammanlagt mindre klimatpåverkan för nybyggnationen i området. Planförslaget sparar naturmark för både hantering av dagvatten och bostadsnära rekreation. Området rymmer inte höga naturvärden men berör däremot jordbruksmark. Ett ianspråktagande av jordbruksmark innebär en långsiktig konsekvens för framtida livsmedelsproduktion och ska inte tas som ett lättvindigt beslut. Ett ianspråktagande av jordbruksmark motiveras i detta enskilda fall av att området ligger strategiskt väl sett till kommunens framtida

utveckling. Jordbruksmarken omges av bostadsbebyggelse i samtliga riktningar och området är utpekat i översiktsplanen som en strategisk utveckling av kommunen. En utveckling av området bedöms överväga förlusten av jordbruksmarken.

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 förhåller sig till de lokala miljömålen genom att föreslagen bebyggelseutveckling är anpassad för områdets förutsättningar. Planområdet rymmer naturliga avrinningsvägar och ytor för såväl fördröjning som infiltration av dagvatten. Planområdet rymmer flera utspridda grönytor och ligger i angränsning till ett större naturområde. Det finns mycket få träd inom planområdet men de träd som finns beaktas genom att marken planläggs för allmän plats natur. Träd har en mycket god förmåga att bidra till såväl ett gott klimat, dagvattenhantering, bullerdämpande effekt, upplevelsevärden samt levnads- och jaktförhållanden för fåglar och insekter m.fl. Det bedöms därför finnas goda möjligheter för en fortsatt god klimatsituation i området.

Planförslaget bedöms inte påverka vatten och biologisk mångfald på ett negativt sätt. Planförslaget bedöms inte leda till en ökad risk för giftig miljö. En ändring av gällande markanvändning bedöms vara linje med en hållbar bebyggelseutveckling eftersom planförslaget medger en förtätning inom Kallinge tätort och i anslutning till gång- och cykelväg samt kollektivtrafik. Föreslagen bebyggelse medger även en utökad förskoleverksamhet inom området samt en varierad bebyggelseutveckling i angränsning till befintlig infrastruktur. Planförslaget innebär däremot ett ianspråktagande av jordbruksmark och således en långsiktig konsekvens för framtida livsmedelsförsörjning. En strategisk utveckling av kommunen bedöms uppväga denna förlust av naturresurs.

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 miljökvalitet och är juridiskt bindande.

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.

Miljökvalitetsnormer finns för luft, omgivningsbuller och vatten, t.ex. grundvatten. Vad gäller miljökvalitetsnormerna för ytvatten är det Ronnebyån som berörs. Ronnebyån når inte god kemisk status pga. de vanligare föroreningarna kvicksilver och bromerad difenyleter men även PFOS från flygfältet. Den ekologiska statusen bedöms som god och planförslaget bedöms inte komma att påverka detta i någondera riktningen. Planområdet ligger inte inom nära avstånd till ån och dagvattnet inom planområdet kommer i stort att infiltreras i mark eller ledas till det kommunala ledningsnätet.

Området ligger inte inom nuvarande vattenskyddsområden och den PFOS-förorenade vattentäkten som inte längre används ligger på andra sidan ån, runt flygplatsen. PFOS-föroreningen når inte till planområdet.

Däremot ligger planområdet helt inom tillrinningsområdet för grundvattenförekomsten Bredåkradeltat-Kallingeåsen som bedöms som en mycket bra grundvattenförekomst i VISS. Bredåkradeltat bedöms ha god kemisk och kvantitativ status. Att ha tillgång till tätortsnära reservvatten är av mycket stor vikt för kommunal kris- och katastrofberedskap, och kommunen har inte grundvattentäkter att gödsla med. Ett genomförande av planförslaget bedöms däremot följa MKN vatten med anledning av de fördröjningsytor och dagvattenlösningar som föreslås anläggas inom allmän plats natur. Detaljplanen föreslår även egenskapsbestämmelse om att delar av kvartersmarken inte skall hårdgöras. Planområdet föreslås även ingå i det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten gata och fastighet.

Ett genomförande av aktuellt planförslag skulle innebära en ökad mängd trafik till och från planområdet. En trafikutredning har tagits fram som underlag till detaljplanen. En trafikbullerberäkning har utförts på Kallebergavägen. Resultatet av de båda utredningarna presenteras längre fram i planbeskrivningen. Detaljplanen bedöms inte medföra en sådan betydande påverkan att MKN för luft och omgivningsbuller inte följs.

Förutsättningar

Övergripande förutsättningar

Planområdet består idag av befintlig villabebyggelse och åkermark som ramas in av ytterligare villabebyggelse, gatunät och grönska. Planområdet har i sin helhet en lutning från +52,0 meter över havet i väster till +47,0 meter över havet mot öster. Området utgör en mindre försänkning mellan mindre kullar direkt norr och söder om planområdet.

I planområdets norra del ligger enbostadshus byggda under 1970-talets första hälft medan bebyggelsen söder om planområdet i huvudsak är byggd under

1960-talet med delvis något yngre hus från mitten av 1980-talet insprängda här och var. Bostadsbebyggelsen i och utanför planområdet har en till två våningar med traditionella sadeltak.

I planområdet ligger förskolan Junibacken som färdigställdes 2002 efter rivning av äldre byggnader på platsen. Den i området relativt nya förskole-byggnaden är uppförd i en våning med pulpettak och fasad omväxlande i tegel och trä. Sammantaget har byggnaden ett tydligt arkitektoniskt uttryck av millennieskiftets arkitektoniska uttryck.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har genomförts och resultatet presenteras i ett geotekniskt PM och en markteknisk undersökningsrapport från AFRY (daterade 2021-05-31).

Utförda undersökningar visar att jordlagerföljden inom undersökningsområdet huvudsakligen utgörs av fyllning/mulljord som överlagrar sand som i sin tur vilar på sandmorän på berg. Avvikande förhållanden ska emellertid inte uteslutas men resultatet av utredningen bedöms vara tillräcklig för ställningstaganden i plansammanhang. Med hänsyn till nu utförda geotekniska undersökningar och områdets topografi bedöms det ej föreligga några stabilitetsproblem inom det aktuella området. Grundläggning av den planerade byggnaden bedöms kunna utföras på konventionellt sätt med hel kantförstyvad bottenplatta, längsgående grundsulor eller utbredda plattor på förekommande jordar efter att mulljord samt fyllning som innehåller lager av mulljord har avlägsnats.

Grundvattenrör placerades vid tre undersökningspunkter. Uppmätta grundvattennivåer i öppet borrhål samt grundvattenrör visar att grundvattenytan ligger mellan ca 1,5 och 3,0 m under befintlig markyta, motsvarande nivån mellan ca +43 och +47. Grundvattenytans nivå kan förväntas variera med nederbördsförhållanden och årstid. Dessa nivåer är uppmätta under juni månad vilket är en period där grundvatten generellt ligger lågt i denna del av Sverige.

Radonsäkert byggande

Östra delarna av Kallinge uppges vara normalriskområde för markradon. Allt byggande vid nybyggnad i Sverige ska utföras radonsäkert och vid detaljplaneläggning kan förekomsten av radon behöva beskrivas på ett översiktligt sätt. Det är byggherren som ansvarar för att de byggåtgärder som utförs uppfyller de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter och beslut som har meddelats med stöd av den lagen. All grundläggning av ny bebyggelse ska utformas med utgångspunkt i hög radonförekomst och frågan regleras i samband med det tekniska samrådet i bygglovskedet. Byggherren ansvarar även för arbetsmiljön på byggarbetsplatsen.

Förorenad mark

Någon miljöteknisk undersökning är inte gjord. Det finns ingen misstanke om risk för förorenad mark i området.

Risk för skred

Planområdet har inte pekats ut som riskområde för ras och skred enligt Sveriges geologiska institut (SGI).

Översvämningsrisk

En dagvattenutredning inkl. skyfallskartering och lösningsförslag har tagits fram för området och resultatet redovisas i en rapport från AFRY (daterad 2021-09-23).

Nedanstående illustration visar nuvarande situation inom planområdet. Inom planområdet finns ett flertal lågpunkter som planförslaget tar hänsyn till. Beräkningen visar hur vattnet rinner baserat på markhöjderna i området. Hänsyn tas till hur mycket regn som behövs för att fylla upp de lågpunkter som finns i området. Det tas inte hänsyn till något ledningsnät eller markegenskaper (t.ex. infiltration). Regnet anges inte heller utifrån varaktigheter eller återkomsttider, utan enbart som en regnmängd uttryckt i mm. Antaganden behöver då göras kring vilken regnmängd som representerar det regn som ska studeras. I den här utredningen har en inställning på 33 mm använts. Detta antas kunna motsvara den regnmängd av ett 100-årsregn, som faller med en högre intensitet än vad ledningsnätet kan hantera och på så sätt orsakar ytlig översvämning.

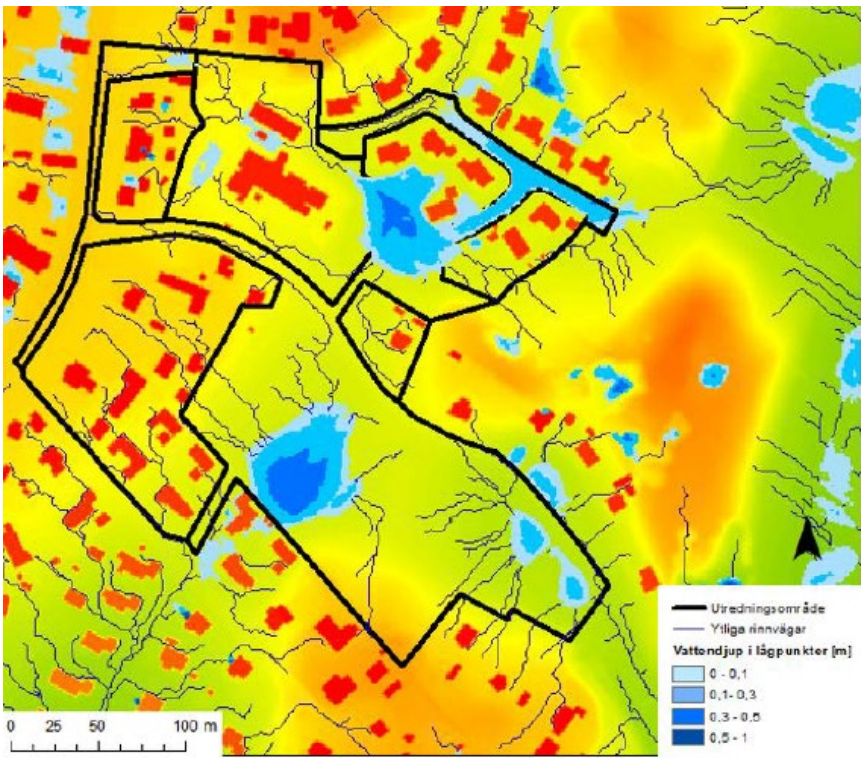


Bild från dagvattenutredning (AFRY, 2021-09-23).

Bilden nedan visar hur området enligt beräkning kan komma att översvämmas vid ett 100-års regn när dagvattenlösningar för ett 20-års regn är utbyggda inom planområdet.

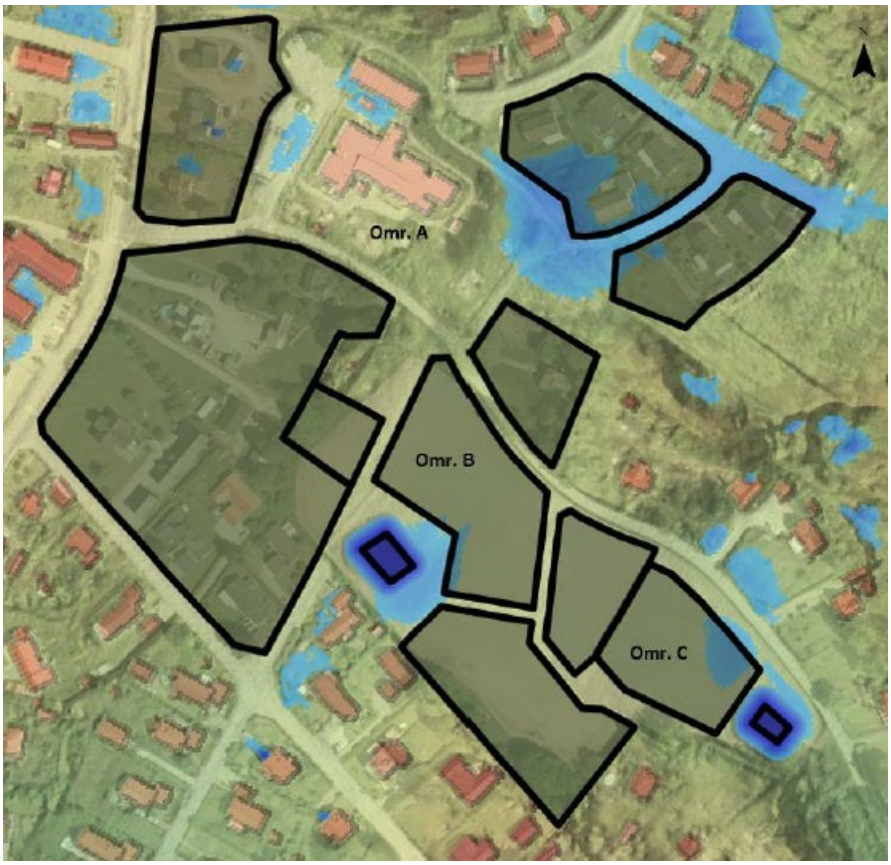


Bild från dagvattenutredning (AFRY, 2021-09-23).

Utredningen delar in planområdet i tre olika delområden, områdena A, B och C. För området kring förskolan (område A) föreslår utredningen att lösningar uppströms kan vara ett alternativ där vattnet avleds innan det når lågpunkten. Ett annat alternativ kan vara att anlägga ett dike utmed gång- och cykelvägen inom naturmarken för att avleda vattnet till möjligt infiltrationsområde. Det som är betydande att ha med sig är att denna del av planområdet redan är utbyggt och därmed svårare att utforma för ett 100-årsregn. Vid behov finns en yta med naturmark i angränsning till lågpunkten. Möjlighet finns inom naturmarken att skapa en avledande lågpunkt. I övrigt finns det möjlighet att införa åtgärder längre uppströms, som föreslås i utredningens rapport.

Kvartersmarken närmst fördröjningsdammen i område B påverkas i ytterst begränsad omfattning av ett 100-årsregn. Kvartersmarken i östra delen av område C, närmst fördröjningsdammen, påverkas i viss mån av ett 100-årsregn. Anpassning har gjorts i detaljplanen genom att viss del av kvartersmarken inte får hårdgöras. Det kommer även anläggas ett dike längs med Halsjövägen som bedöms kunna utjämna den lägre översvämningsrisken. I övrigt behöver frågan utredas vidare vid detaljprojekteringen.

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.

Med ett förändrat klimat kommer värmeböljor och i den byggda miljön kan det uppstå så kallade värmeöar. Detta innebär platser där stillastående luft kan värmas upp till följd av bebyggelsens placering och utformning. Den nya detaljplanen håller tillbaka sådana effekter bland annat genom att medvetet reglera naturmark genom bebyggelsen som på ett naturligt sätt kan ge skugga, jämna ut dygnstemperaturer och luftfuktighet. En stor andel grönytor minskar också förutsättningarna att värmeöar uppkommer då bevuxna ytor inte värms på samma sätt som hårdgjorda ytor.

Förutom att säkerställa grönytor i området skapas även ytor för dagvattenhantering. Ytorna ligger låglänt och även vid ett 100-årsregn bedöms det bli ytterst begränsad påverkan på omgivningen. Planförslaget är väl anpassat för ett föränderligt klimat.

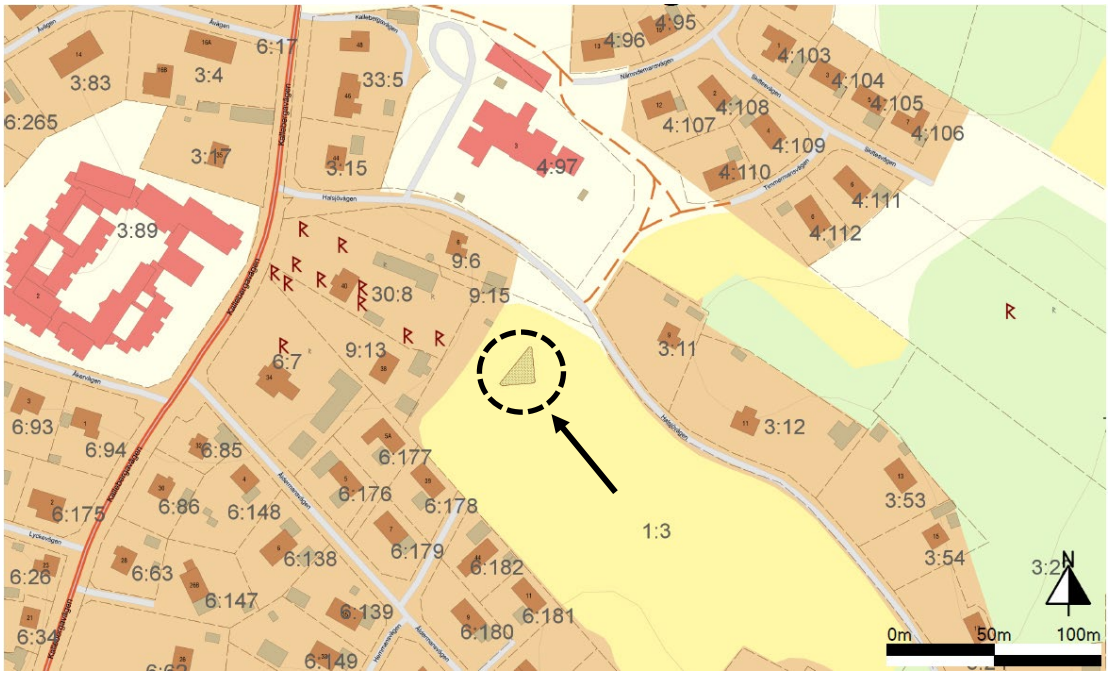
Fornlämningar

I planområdet finns flera kända fornlämningar varav merparten ligger inom befintlig kvartersmark för bostadsändamål på fastigheterna Kalleberga 6:7, Kalleberga 9:13 och Kalleberga 30:8. Fornlämningarna består av 11 resta stenar med Riksantikvarieämbetets beteckning RAÄ Ronneby 201:1 till RAÄ 201:11. Gravmiljön är sannolikt från äldre järnålder och direkt knuten till höjdpartiet öster om ådalen (Ronnebyån).

i norra Kalleberga och finns i flera fall nära befintlig bebyggelse, som i detta fall fotograferat 1955-05-22 (foto från Blekinge Museums samlingar).

Den närmaste bygden hyser i övrigt ett flertal lämningar i form av enstaka stensättningar och röjningsrösen, men annars en avsaknad på samtida boplatsspår med gravmiljöerna.

I området kring Kalleberga har grävande arkeologi kommit att utföras endast i mycket begränsad omfattning. En mindre schaktövervakning utfördes i anslutning till RAÄ Ronneby 201 i samband med att Kallebergavägen breddades 1973. Endast omrörda lager påträffades dock vid detta tillfälle (Björkquist & Persson 1974). Öster om lämningsområdet finns en fyndplats om cirka 20 x 12 meter med Riksantikvarieämbetets beteckning RAÄ Ronneby 1074. Bakgrunden till fyndplatsen är att det 2016 hittades ett silvermynt i närheten vilket sedan ledde till att en arkeologisk undersökning genomfördes av Blekinge museum våren samma år (arkeologisk undersökning av fyndplats för eventuellt fornfynd, rapport 2016:13, Mikael Henriksson, Blekinge museum).



Kartan visar kända lämningar varav den trekantiga ytan undersöktes 2016.

Till en början besiktigades ängsmarken okulärt med syfte att upptäcka eventuella spår av plundringsgropar. Därefter utfördes en primär detektering direkt i anslutning till den utpekade fyndplatsen och en sekundär sådan av en 960 m² stor yta omkring samma punkt.

Vid okulärbesiktningen upptäcktes inte några markingrepp eller plundringsgropar av något slag. Den inledande detekteringen närmast fyndpunkten resulterade endast i fynd av helt sentida karaktär. När sökområdet vidgades höll denna bild i sig vad gäller att mer sentida skräp förekom ganska jämnt utspritt över området. Fyra fynd tillvaratogs inom

området då dessa var att betrakta som korrekta underlag för en registrering som fyndplats enligt fornminnesregistret (FMIS).

Fynden rörde sig om två smältor/slagger av kopparlegering vilka föreföll vara av förhistorisk karaktär. Ett mindre kärlfragment av kopparlegering påträffades vilket skulle kunna vara från medeltid eller järnålder. Slutligen tillvaratogs också ett mynt i form av 1/12 skilling från 1803. De fyra fynden positionsbestämdes med hjälp av GPS-inmätning av typen RTK (Real-time Kinematic). Ytterligare tre mynt från tiden efter 1850 tillvaratogs, men dessa mättes inte in eftersom de inte var relevanta för registreringen som fyndplats. Den arkeologiska undersökningen 2016 har kunnat konstatera att myntet som först hittades med största sannolikhet inte har en koppling till den aktuella kulturmiljön i Kalleberga.

Länsstyrelsen i Blekinge bedömde att kunskapsunderlaget gällande planområdets fornlämningssituation behövde förtydligas ytterligare och en arkeologisk utredning togs fram för Kalleberga 1:3. Resultatet fastställdes i Rapport 2019:7 (Kalleberga 1:3, Arkeologisk utredning 2019, Mikael Henriksson, Blekinge museum). Utredningen genomfördes med sökschakt och grävmaskin i kombination med systematisk avsökning med metalldetektor. Ett fåtal, utspridda anläggningsspår framkom i tre utav schakten. Enstaka fynd i form av keramik, förslaggad lera och flinta tillvaratogs och bedöms vara av allmänt sent förhistorisk karaktär. Sökschakten visade på intensivt markbruk under sen historisk tid. Metalldetekteringen påträffade fynd som härrör från eftermedeltida skede. Sammanfattningsvis gav utredningen ett mycket blygsamt resultat.

Enligt utförda utredningar bedöms inte ytterligare arkeologiska insatser nödvändiga. Skulle fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, KML.

Riksintresse

Då planområdet ligger relativt nära Blekinge flygflottilj har Försvarsmakten flera riksintressen i närområdet. Detaljplanen omfattas inte av Försvarsmaktens influensområde för buller eller annan risk som annars utgör en begränsning i fråga om nybyggnad av bostäder. Planområdet omfattas inte heller av riksintresseområdet för flygflottiljplatsen eller område med särskilt behov av hinderfrihet. Dock berörs området som helhet av gällande MSA-område (Minimum Safe Altitude), påverkansområde väderradar och stoppområde för höga objekt, vilket begränsar bebyggelsen i höjdled. Då detaljplanen syftar till en kompletterande bostadsbebyggelse i upp till två alternativt fyra våningar bedöms dessa intressen inte påverkas negativt av planförslaget. Högsta nockhöjd som medges i planförslaget är 16 m.

Kulturmiljö och bebyggelse

Planområdet ligger strax öster om Ronnebyån och Kallebergavägen. Inom området finns ett stort antal fornlämningar. Dessa utgörs av ett 10-tal resta stenar som vittnar om att platsen varit bebodd sedan järnåldern.

Kalleberga bondby låg öster om ån. Kallinge brukssamhälle, och sedermera kommun, etablerades väster om ån i samband med att Kockum Örmo gjuteri flyttade från Småland till fallet vid Ronnebyån vid slutet av 1800-talet.

Längs Kallebergavägen ligger en gårdsbebyggelse som präglar samhället idag och tillsammans med fornlämningarna vittnar om platsens kontinuitet. Äldre kartmaterial visar hur Kalleberga by låg längs med vägen under 1800-talet och hade formen av en radby. Odlingsmarken sträckte sig framför allt från gårdarna och österut men till viss del även västerut ner mot ån. Väster om ån låg utmarkerna.

Inom planområdet finns ett flertal äldre mangårdsbyggnader med en bibehållen skala och storlek från tiden då de byggdes. Fasadmaterial och exteriöra utformningar har dock till stor del ändrats. Byggnaderna uppfördes runt sekelskiftet 1900 och den äldsta mangårdsbyggnaden inom planområdet är från 1880-talet (Sveriges bebyggelse, Landsbygden, Blekinge Län III).

Flygfoto från ca 1960 samt årtal då några av mangårdsbyggnaderna uppfördes enligt Sveriges bebyggelse, Landsbygden, Blekinge Län III.

Förutom den äldre gårdsbebyggelsen karaktäriseras området till stor del av dess fornlämningar i form av ett 10-tal resta stenar som ligger på tomterna i nära anslutning till gårdsbebyggelsen.

För att värna den kvarvarande karaktären av äldre bymiljö samt för att skydda det stora fornlämningsområdet så är det lämpligt att förse denna del av planområdet med prickad mark (mark som inte får förses med byggnad) ut mot Kallebergavägen samt förse fastigheterna med en egenskapsbestämmelse om varsamhet, i plankartan beteckningen k_1, för att förtydliga det generella varsamhetskravet. Enligt Plan- och bygglagen ska ändring av bebyggelse och bebyggelseområden alltid göras varsamt så att deras kulturvärden tas tillvara. I detta fall så rör de utpekade kulturvärdena byggnadernas placeringar längs den äldre bygatan, deras volymer och

formspråk med sadeltak och frontespiser samt de kvarvarande ekonomibyggnaderna.

Nedan följer ett antal fotografier hämtade från Blekinge Museums fotodatabas som visar hur området såg ut runt mitten av 1900-talet. De stora öppna tomterna med äldre gårdsbebyggelse och storslagna fornlämningar som ligger tätt intill bebyggelsen är en karaktär som är bevarad idag.

Gunnarsryd, foto från 1970

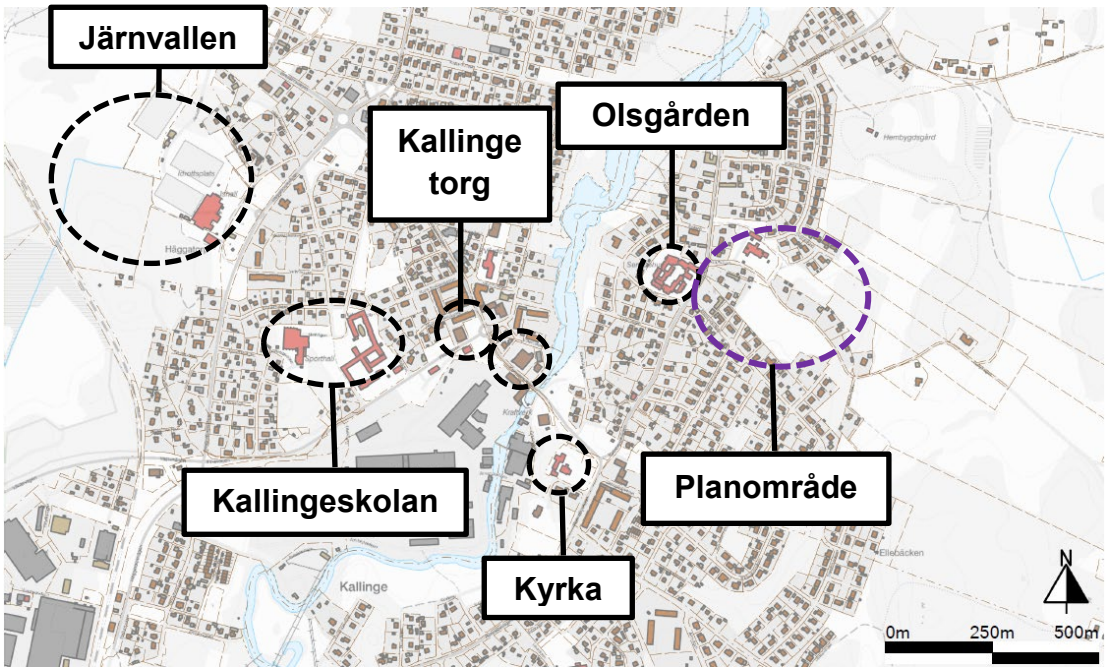
Foto från 1974, Kalleberga 3:15, foto 1974

Foton från 1956.

Nedan följer foton på hur området såg ut år 2020.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet har en god försörjning med både offentlig och kommersiell service tack vare sitt läge i tätorten. Planförslaget omfattar den redan befintliga förskolan Junibacken och möjliggör en utökad byggrätt för skoländamålet, vilket är till gagn för både nya och befintliga bostäder. Vidare angränsar planområdet i väster till äldreboendet Olsgården vilket möjliggör för boende att kunna bo kvar i området genom en längre del av livet.



Översiktskartan visar planområdets läge med streckad, lila inramning i förhållande till flera platser med offentlig eller kommersiell service.

Inom 500 meter från planområdet finns kyrka och matvarubutik och 600 meter bort finns Kallinge torg med restauranger, handel, fritidsgård och apotek. Cirka 900 meter västerut ligger Kallingeskolan med idrottshall och ett kombinerat skol- och folkbibliotek. Söderut och ungefär 1000 meter från planområdet ligger Slättagårdsskolan, också den med tillhörande idrottshall. Hockeyarena och idrottsanläggningen Järnvallen finns ungefär 1200 meter väster om planområdet.

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. Vid nybyggnation placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området och nya områden kan också medge en rundkörsel för att undvika backande fordon. I flerbostadshus ska man ta emot posten i sin postbox på entréplan i byggnaden.

Tillgänglighet

Höjdförhållandena i planområdet medger en god tillgänglighet för den nytillkommande bebyggelsen och vid en utbyggnad kan även befintlig bebyggelse få en förbättrad tillgänglighet genom anläggande av ny gång- och cykelväg utmed Halsjövägen, Åldermansvägen och den nya förbindelsevägen mellan de båda gatorna. Detta förbättrar inte bara tillgängligheten för områdets bostäder utan även Junibackens förskola på fastigheten Kalleberga 4:94.

Barnperspektiv

För att på ett systematiskt sätt analysera barnperspektivet tillsammans med flera samverkande sociala faktorer har en social konsekvensanalys (SKA) upprättats för denna detaljplan. Analysen visar på följande:

Samspel

Planområdet samspelar med Ellebäcksområdet som helhet och utgör en länk mellan förskolan och bostadsbebyggelsen i områdets södra delar. Stadsdelen består till stor del av lokalgator med förhållandevis god framkomlighet för barn även om trottoarer saknas på flera platser. Detaljplanen innebär en förbättring ur barnens perspektiv i fråga om säkra skolvägar och en förbättrad trafikmiljö i barnens närhet.

Den nya detaljplanen möjliggör också för ett stråk över Kalleberga 1:3 med avsikten att anläggas som gata inkl. GC-förbindelse samt allmän plats natur. Den öppna ytan används idag sparsamt av både vuxna och barn och en ny naturmiljö skulle öka de större barnens möjligheter till bostadsnära lekvänliga miljöer. En ny förbindelse i nord-sydlig riktning innebär att större barn på ett enklare sätt kan förflytta sig utan att behöva passera mer trafikerade områden som Kallebergavägen.

Vardagsliv

Detaljplanen innebär en viss förbättring av de mindre barnens vardagsliv på så sätt att förskolan medges ett större utrymme. Vidare får förskolan en förbättrad trafiksituation vilket är till gagn för alla barn på väg till och från förskolan oavsett om de färdas med bil, cykel eller till fots eller med barnvagn. Förskolans anslutning till kringliggande grönområden är viktig för barnens utevistelse vid utflykter utanför förskolans eget kvarter. I detta sammanhang bidrar detaljplanen till en säkrare trafikmiljö för barnen på väg till och från sådana utflykter.

Det nya bostadsområdet rymmer enbart en återvändsgata med gröna stråk som ansluter till gatan. Det bedöms därför vara en säker trafiklösning eftersom förbipasserande trafik inte rör sig inom området.

Junibackens förskola kommer få en betydligt större tomt och därmed även fortsättningsvis en god friyta/barn.

Identitet

Ellebäcken som helhet präglas idag estetiskt av många goda exempel på arkitektur från 1950-talet till 1970-talet. Platsens koppling till lantbruket är också tydlig genom den kvarvarande gamla odlingsmarken på Kalleberga 1:3. Bebyggelsen har under lång tid legat tätt inpå fornlämningar i form av resta stenar vilket på ett tydligt sätt signalerar att platsen har använts och bebotts under långa tider. Detaljplanen bidrar till att fortsätta berättelsen om Ellebäcken genom att medge en ny årsring i bebyggelse som anpassas till den befintliga bebyggelsens skala. För barnen som växer upp i området görs

historiens betydelse läsbar genom planens reglering av den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen. På så sätt bevaras en äldre pusselbit i platsens identitet som kan föras vidare till våra barn.

Lek och rekreation

I planområdet finns en befintlig lekplats vid Junibackens förskola på fastigheten Kalleberga 4:97. Den befintliga lekplatsen bedöms kunna finnas kvar även vid genomförandet av den nya detaljplanen. Detaljplanen innebär en utökning av förskolans kvartersmark vilket förbättrar barnens tillgång till utomhusytor i direkt anslutning till förskolan. Vidare bibehåller och förstärker den nya detaljplanen förskolans möjlighet att nyttja kringliggande grönområden.

Ronneby kommun har en målsättning att det ska finnas en grönyta inom 300 meter från planområdet. Då detaljplanen syftar till att förlänga ett befintligt grönt stråk genom planområdet bidrar den nya planen till att uppnå Ronneby kommuns målsättning. Planförslaget medger också på detta sätt att nya och sammanhängande ytor för lek skapas i planområdet.

Gator och trafik

Området ligger inom tättbebyggt område, vilket innebär att bashastigheten är 50 km/h på huvudvägen som är Kallebergavägen. Inom villaområdena och området kring Junibackens förskola är det ytterligare hastighetsbegränsningar vilket medför att Halsjövägen och Åldermansvägen har en hastighetsbegränsning på 30 km/h.

Gatubredden varierar i området. Åldermansvägen har en varierad vägbredd mellan 8-9 m medan Halsjövägen har en betydligt smalare vägbredd som varierar mellan 4-6 m. Halsjövägen föreslås breddas. Förbi förskolan bör man bredda Halsjövägen till 9 meter, vilket innebär 6,5 m bred körbana tillsammans med en 2,5 m bred gång- och cykelbana. Halsjövägen kan även användas som bostadsområdets in- och utfart.

Åldermansvägen är så pass bred att det är möjligt att måla gångytor och/eller tillskapa avsmalningar på den befintliga vägen för att skapa en säker miljö. Målning och avsmalning av vägen föreslås gå vidare in på Hemmansvägen för att sedan ansluta till Halsjövägen via en nyanlagd väg in i det nya bostadsområdet.

Mätningar genomförs kontinuerligt där ÅDT (årsdygnstrafik) ligger runt 2350 fordon/dygn på Kallebergavägen. Den uppmätta medelhastigheten ligger på 47 km/h. På Åldermansvägen visar mätningarna på 248–266 fordon per dygn beroende var på vägen mätningen har gjorts. Uppmätta medelhastigheten redovisar 33 km/h. På övriga villagator i området har inga trafikmätningar genomförts. Baserat på antalet boende bedöms trafikantalen som låga. Då inga större hastighetsdiskussioner heller pågått under de senaste åren bedöms inte hastigheten vara ett problem inom områdena.

En förskola för 150 barn och ett nytt bostadsområde som rymmer högst 90 bostäder bedöms innebära en trafikmängd motsvarande runt 900–1100 fordon per dygn i området. Enbart förskolan bedöms alstra ca 518 rörelser per vardagsdygn vid en kapacitet på 150 barn. Det innebär att 518 fordon/dygn antas belasta enbart en mindre del av Halsjövägen, ca 50 m fram till förskolans infart och då mestadels en begränsad tid på dygnet.

Förskolan har idag en kapacitet på ca 90 barn samt anställda och befintliga transporter vilket innebär en befintlig trafiksituation på 315 fordon/dygn. 60 nya barn samt nio nya anställda innebär en trafikökning på 203 fordon/dygn för förskolan. Det nya bostadsområdet bedöms alstra en trafikökning mellan 360-450 fordon/dygn som antas fördelas jämnt mellan Halsjövägen och Åldermansvägen. Generellt bedöms detaljplanen medföra en total trafikökning på mellan 550-650 fordon/dygn.

Att använda Åldermansvägen eller Halsjövägen som enskild utfart kan komma att skapa trafiksvårigheter i området, vilket resulterar i att båda infarterna till området bör hållas öppna för att separera trafikflödena till de respektive utfarterna till Kallebergavägen. Därför föreslås en väg som förbinder Åldermansvägen och Halsjövägen. Detta skapar även en gång- och cykelförbindelse genom området.

Sammantaget bedöms planförslaget inkl. föreslagna åtgärder om att bredda Halsjövägen till totalt 9 m samt dedikerade ytor för gång- och cykeltrafik som en lämplig trafiksituation för området. Planförslaget medför att en säker trafikmiljö upprätthålls i området.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger inom tätorten Kallinge och gränsar till Kallebergavägen där det finns flera busshållplatser. Planområdet ligger knappt 1 km från Kallinge torg och knappt 500 m från Kallinge kyrka det passerar flera bussar. De mindre busshållplatserna Kalleberga Skola och Olsgården Kallinge ligger i direkt anslutning till planområdet. Området bedöms därför ha god tillgång till kollektivtrafik. Närmsta flygplats finns i Kallinge och närmsta tågstopp i Ronneby tätort. Området har således goda förbindelser och möjligheter för kollektivt resande.

Parkering

Parkering ska anordnas inom den egna fastigheten.

Till förskolan finns det idag 30 parkeringsplatser vilket enligt trafikutredningen ska kunna tillgodose parkeringsbehovet även efter en utökning av verksamheten.

Omgivningsbuller

Blekinge Flygflottilj

Även om detaljplanen upprättas utanför Försvarsmaktens influensområde för buller eller annan risk kan området i viss grad påverkas av flygtrafiken till och från Ronneby Airport. Dock är Försvarsmaktens gränsdragning redan viktad i samband med prövningen av verksamhetens miljötillstånd, vilket gör gränsen till influensområdet skarp. Detta innebär att planläggning av känsligare markanvändningar så som bostäder och förskola med fördel kan förläggas utanför influensområdets avgränsning.

Vägtrafikbuller

Ronneby kommun har låtit utföra en trafikbullerberäkning för Kallebergavägen. Trafikbullerberäkningen baseras på nuvarande medeldygnstrafik under ett kalenderår (ÅDT) och trafikutredningen som hör till aktuellt planförslag.

Riksdagen har fastställt riktvärden för buller från spårtrafik och vägar som inte bör överskridas vid nybyggnation av bostäder. Värdena ska även tillämpas för skolor, förskolor, vårdlokaler och liknande. Dessa riktvärden 60 dBA ekvivalentnivå vid bostadsbyggnads fasad och 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats om sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

För bostäder som är högst 35 kvm gäller istället 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Om ekvivalent ljudnivå överstiger 60 dBA behöver bebyggelsen utformas med en ljuddämpad sida som inte får överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad.

Kallebergavägen har i dagsläget en ÅDT på 2350 fordon/dygn. Den uppmätta medelhastigheten uppgår till 47 km/h. Hastighetsbegränsningen är 50 km/h. Aktuellt planförslag innebär enligt trafikutredningen en ökning med 550-650 fordon/dygn.

Trafikbullerberäkningen är gjord i Trivector BullerVäg II med antagande om att 5% av trafiken är tung trafik. Beräkningen visar att Kallebergavägen idag genererar 54 dBA ekvivalent ljudnivå och en maxnivå om 69 dBA vid närmast liggande bostadsfasad. Siffrorna förblir oförändrade även vid en full utbyggnation av föreslagen detaljplan och vid en trafikökning om 10% fram till år 2040.

Beräkningen visar således att den bostad i planområdet som ligger närmast ljudkällan varken överstiger gällande riktvärde om 60 dBA för ekvivalent bullernivå eller riktvärde om 70 dBA maximal ljudnivå.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för vatten och spill. Infrastrukturen i det planerade bostadsområdet är anpassat i dialog med Ronneby Miljö & Teknik AB för att skapa självfall i ledningsnätet.

Dagvattenhantering

Planområdet föreslås ingå i kommunalt verksamhetsområde för dagvatten gata och fastighet. Det innebär att även viss befintlig bebyggelse föreslås ingå, utöver planerad nybyggnation.

Junibackens förskola har tidigare under processen meddelat att vattensamling sker vid regn på skolområdet. Detta ska ha åtgärdats under år 2021.

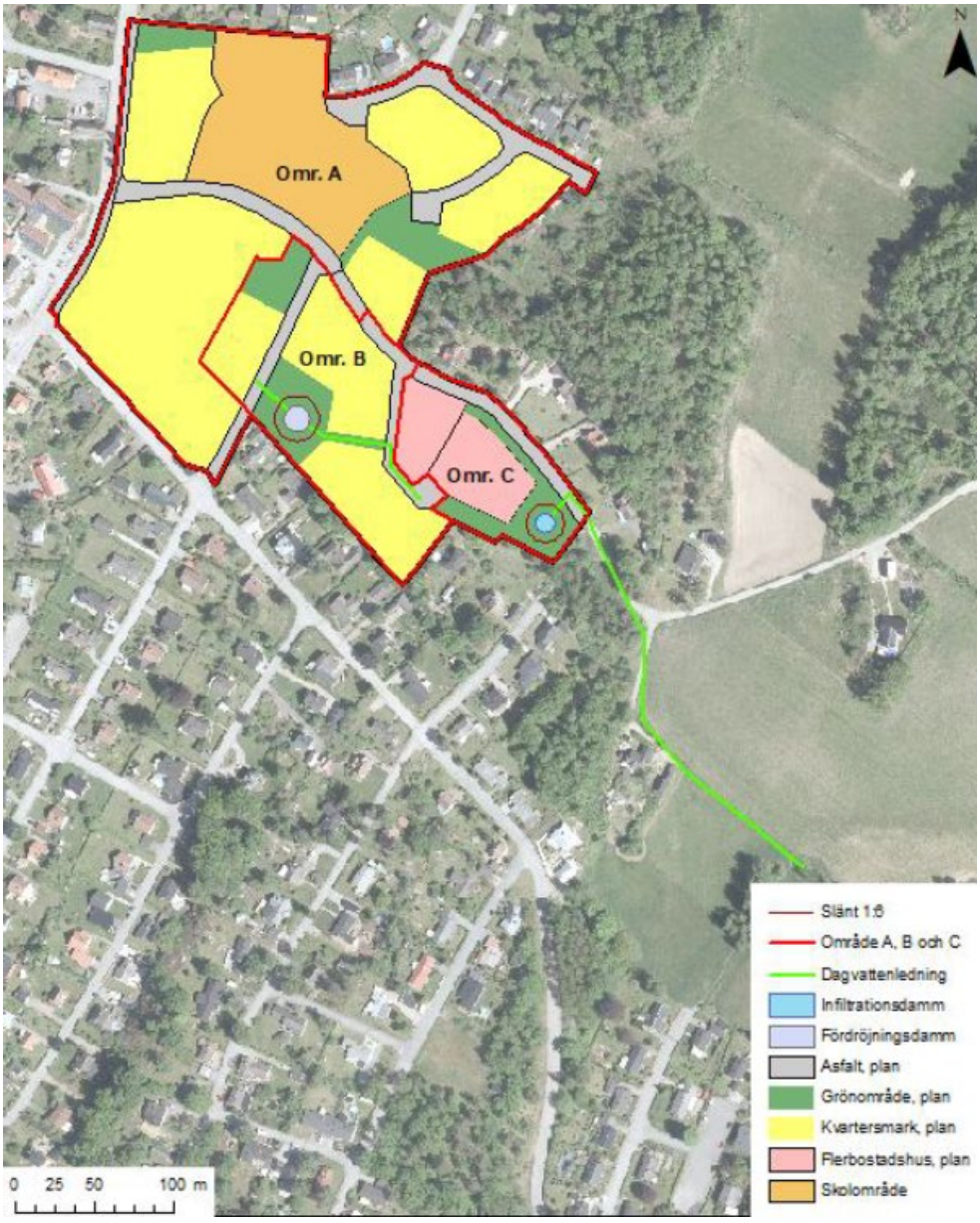


Bild från dagvattenutredning (AFRY, 2021-09-23).

Området ska kunna fördröja ett 20-års regn. Presenterat förslag i dagvattenutredningen innebär en kombinerad lösning av dammar samt växtbäddar och/eller genomsläpplig beläggning. Lösningsförslagen har en delvis renande effekt och syftar till att både infiltrera och fördröja dagvattnet innan det leds vidare till det kommunala ledningsnätet.

Vid område A (förskolan) föreslås genomsläpplig beläggning och/eller växtbäddar. Både genomsläpplig beläggning och växtbäddar medverkar till både infiltration och fördröjning. Område A är emellertid redan utbyggd och en befintlig situation. Eventuella åtgärder är inte planerade i nutid utan studeras mer ingående vid detaljprojektering inför eventuell kommande ombyggnation av förskolan.

Område B utgör av den västra delen av planerat bostadsområde. Dagvattnet föreslås fördröjas i damm innan det leds vidare till det kommunala ledningsnätet. Fördröjningsbehovet är 104 m^3 och införs som egenskap i plankartan. För att kunna underhålla anläggningen krävs ett minsta ytbehov av 208 m^2 för att kunna rymma slänter och säkerhetsavstånd. Området är utformat med allmän plats natur och rymmer med god marginal föreslagen dammkonstruktion. Delar av kvartersmarken får inte hårdgöras.

Vid område C som är den östra delen av det planerade bostadsområdet föreslås likt område B en damm. Försörjningsbehovet uppgår till 156 m^3 och införs som egenskap i plankartan. Arean för dammen bedöms uppgå till 121 m^2 exklusive slänter. För att undvika stående vattensamlingar rekommenderas även ett dike i bakkanten av kvartersmarken för att kunna leda dagvattnet till dammen. Området är utformat med allmän plats natur och rymmer med god marginal såväl dike som damm. Delar av kvartersmarken får inte hårdgöras.

El-, tele- och fiberanslutning

Planområdet ligger inom befintlig tätort och den tekniska försörjningen i området är god. Transformatorstation finns inom planområdet.

Bebyggelsen i och runt planområdet är idag ansluten till el- och telenätet och erbjuds även anslutning till det kommunala fibernätet. Det finns på detta sätt mycket goda förutsättningar att ansluta ny bebyggelse till el-, tele- och fiberanslutning.

Avseende el och fiber ska fastighetsägaren i ett tidigt skede se över kommande effektbehov/anslutningsbehov för föreslagen bebyggelse och i samråd med Miljö & Teknik AB planera för när och hur leverans av dessa nyttigheter ska ske.

Förutsättningar för solenergi

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar för försörjning med solenergi då platsen ligger högt och inte skuggas av terräng eller annan bebyggelse. Vidare ligger också planområdet utanför Försvarsmaktens

riksintresseområde för buller eller annan risk, vilket annars skulle inneburit en begränsning av möjligheten att montera solceller. Dock kan anpassningar av solcellernas placering och utformning behöva göras i vissa fall i fråga om särskilda byggnaders kulturhistoriska värde.

Värme

Kommunalt fjärrvärme finns i området och anslutning är möjlig. Junibackens förskola är redan ansluten. Fastighetsägaren ska i ett tidigt skede se över kommande effektbehov/anslutningsbehov för föreslagen bebyggelse och i samråd med Miljö & Teknik AB planera för när och hur leverans av dessa nyttigheter ska ske.

Avfall

Planområdet föreslås anslutas till kommunal avfallshantering och återvinning.

För att avfallshantering ska ske ändamålsenligt bör den utformas i tidig dialog med Miljöteknik och kommunens bygglovshandläggare samt vara i enlighet med *Föreskrifter om avfallshantering för Ronneby kommun* och *Avfall Sverige HANDBOK FÖR AVFALLSUTRYMMEN Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation*. T.ex. tillämpas fyrfack vid villahushåll, mindre företag samt flerfamiljshus upp till 3lgh.

Vändzoner finns inom planområdet.

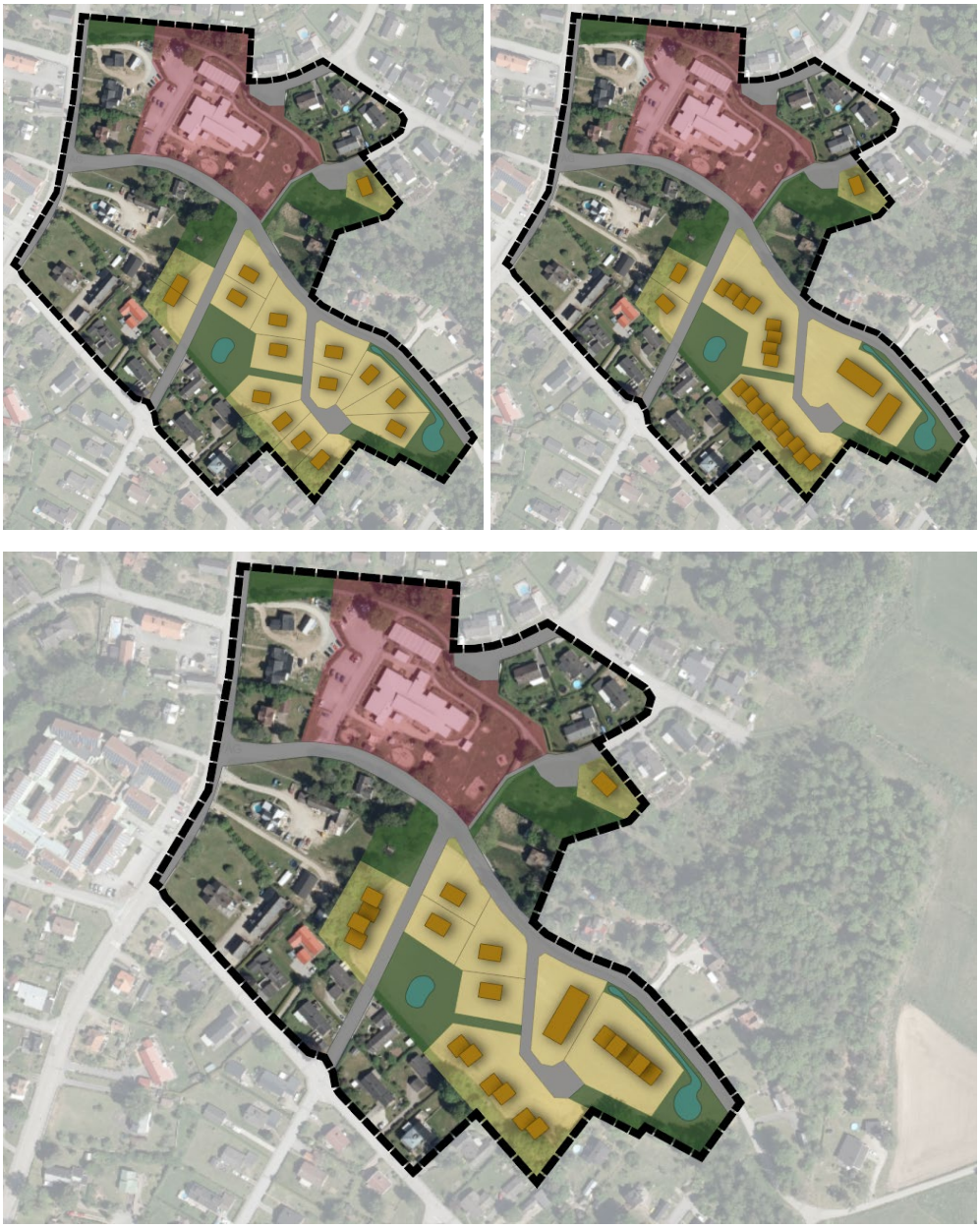
Planförslag

Kvartersmark

Detaljplanen föreslår ett nytt bostadsområde och en möjlighet för befintlig förskola att utöka sin verksamhet. I övrigt bekräftas befintlig bebyggelse i direkt omgivning eftersom flera utav byggnaderna i gällande detaljplaner är planstridiga. Vissa fastigheter är planlagda med olika detaljplaner alternativt enbart planlagda till hälften. Någon befintlig byggnad ska inte bli planstridig enligt aktuellt planförslag. Detaljplanen syftar även till att säkra områdets kulturvärden.

Illustrationerna nedan visar olika sätt att utveckla området med bostäder (förtydligat med gul nyans). Illustrationerna har ingen rättsverkan. Observera att illustrationerna inte redovisar komplementbyggnader, garage, bygglovsbefriade åtgärder, parkering, grönytor inom kvartersmark m.m.

Illustrationerna syftar enbart till att öka förståelsen för hur området kan komma att bebyggas. Befintlig bebyggelse är inte särskilt utpekat i illustrationerna, med undantag för förskolan (förtydligad med röd nyans).



Illustrationer över radhus, parhus, kedjehus, friliggande enbostadshus (villor) och flerfamiljshus.

Det nya bostadsområdet möjliggör för en varierad bostadsutveckling i området. Förskolan får en större tomt och större byggrätt. Vid fullt utnyttjande av förskolans byggrätt i byggnadsarea (byggnadens yta på marken) blir resultatet en friyta på minst 35 m^2/barn. Detta är minsta möjliga friyta som skapas enligt aktuellt planförslag. Intentionen är att utveckla förskolan på höjden, vilket skulle innebära en friyta på ca 50 m^2/barn. Konstruktionsmässigt är byggnaden lämplig för ett ytterligare våningsplan. Förskolan har därmed goda möjligheter att erbjuda en tillräcklig friyta.

Markanvändning skola (röd färg, beteckning S)

Förskolan föreslås utökas med ett ytterligare våningsplan och en högsta nockhöjd på 12 m. I övrigt regleras marken med en högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea per fastighetsarea och gäller inom användningsområdet. Utnyttjandegraden föreslås vara 35 %. Marken regleras även med en markreglering som innebär att högst 60 % av marken får hårdgöras vilket innebär att minst 40% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.

e_1

n_2

Markanvändning bostad (gul färg, beteckning B)

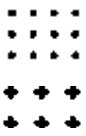
e_1

Det nya bostadsområdet föreslås bebyggas med en högsta utnyttjandegrad i byggnadsarea på 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Även inom delar av bostadsmarken (områden för nyexploatering) förslås en bestämmelse om att högst 60% av fastighetsarean får hårdgöras vilket innebär att minst 40% av fastighetsarean ska vara genomsläpplig. Vissa egenskapsområden närmst allmän plats natur ska inte hårdgöras alls. Syftet med dessa markreglerande bestämmelser är att skapa ett balanserat dagvattensystem i området.

n_2

n_1

Byggrätten begränsas i nockhöjd med en högsta höjd på 9,5 m för huvudbyggnad och 4,5 m för komplementbyggnad. Undantag görs i område C (det östra bostadskvarteret) där istället en högsta nockhöjd på 16 m för huvudbyggnad föreslås. Byggrätten möjliggör en varierad byggnation av 2-4 våningar i området.



I övrigt regleras byggnadernas placering med flera olika placeringsbestämmelser i kombination med prickad mark och korsmark. Prickad mark innebär att marken inte får bebyggas. Korsmark innebär att marken enbart får bebyggas med komplementbyggnader. Prickad mark och korsmark reglerar främst ytor längs allmän plats gata med anledning av trafiksäkerhet och buller. Området har även en historisk anknytning där förgårdsmark är ett betydande värde. Därför ska inte ytterligare bebyggelse uppföras på nuvarande förgårdsmark längs Kallebergavägen.

p_3

p_4

Placeringsbestämmelserna reglerar huvudbyggnads och komplementbyggnads avstånd till fastighetsgräns och föreslås vara 3 m respektive 1,5 m, alternativt sammanbyggas i fastighetsgräns. Kringliggande område är redan idag bebyggt med byggnader nära fastighetsgräns och därmed bedöms inte ett längre avstånd till fastighetsgräns nödvändigt.

Befintlig bebyggelse som ingår i detaljplanen bekräftas i sin byggrätt. Vissa fastigheter är bebyggda i ett våningsplan och där bedöms en högsta nockhöjd på 7,5 m för huvudbyggnad och 4,5

m för komplementbyggnad lämplig. I övrigt är området utbyggt med bostäder uppåt två våningsplan och där bedöms en högsta nockhöjd på 9,6 m lämpligt för såväl huvudbyggnad som komplement eftersom även flera komplementbyggnader är av den större storleken (t.ex. ladubyggnader).

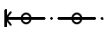
p_2 Inom kvartersmark som redan är bebyggt får byggnad som uppförs efter detaljplanens laga kraftvunna datum inte placeras närmre än 1,5 m till fastighetsgräns. Bestämmelsen gäller således inte befintlig bebyggelse uppförd innan detaljplanens laga kraftvunna datum. Syftet är att undvika att fler byggnader placeras i fastighetsgräns utan att göra befintlig bebyggelse planstridig.

k_1 Områden som rymmer kulturhistoriska värden ska beaktas med varsamhet. Kulturhistoriskt värdefull bebyggelsemiljö och fornlämningsmiljö ska bibehållas till sin karaktär avseende bystrukturen med byggnadernas placeringar längs den äldre bygatan, deras volymer och formspråk med sadeltak och frontespiser, de stora öppna tomterna som ger möjlighet att uppleva fornlämningsmiljön samt de kvarvarande ekonomibyggnaderna. Bestämmelsen är av en generell karaktär men preciserar vilka detaljer som ska bevaras. Stora delar av viss förgårdsmark föreslås vara prickad vilket innebär att marken inte får förses med byggnad. Anledningen är att bevara förgårdsmarken och fornlämningsmiljön. Det vore även olämpligt med bebyggelse närmre Kallebergavägen än befintligt avstånd med anledning av risk för förhöjd bullerpåverkan.

a_1 Med anledning av de kulturhistoriska värdena i området ändras lovplikten inom vissa egenskapsområden. Det innebär att vanligen bygglovsbefriade åtgärder kräver bygglov. Dessa är takkupor, tillbyggnader, komplementbyggnader (friggebod) och komplementbostadshus (attefallshus).

d_1 Detaljplanen föreslår även en bestämmelse om att nya fastigheter inte får skapas inom den kulturhistoriskt värdefulla miljön. Syftet är att bevara de stora gårdarna och därmed inte riskera avstyckning som kan medge ytterligare fastigheter i området.

p_1 På de fastigheter där carport/garage ska uppföras ska dessa placeras minst 6 m från allmän plats gata. Bestämmelsen gäller även fastigheter som redan är bebyggda med carport/garage och där avståndet följs.

 Vissa fastigheter regleras med utfartsförbud med anledning av trafiksäkerhet. Någon befintlig utfart ska inte påverkas.

Markanvändning teknisk anläggning (blå färg, beteckning E)

Detaljplanen bekräftar en befintlig transformatorstation i området. Markanvändningen är teknisk anläggning och regleras med en högsta totalhöjd på 3 m. Omgivande markanvändning är allmän plats natur och erbjuder ett tillräckligt avstånd för kringliggande bebyggelse.

Allmän plats

Detaljplanen reglerar allmän plats i området och utgörs av natur (grön färg, beteckning NATUR) och gata (grå färg, beteckning GATA och VÄG). Syftet är att tillgodose området med nödvändig infrastruktur för gatunät, gång- och cykeltrafik och anslutning till kvartersmark. Grönstrukturen skapar gena rörelsevägar i området och säkerställer ytor för bostadsnära natur samt ytor för dagvattenhantering (fördörjning$_1$, fördröjning$_2$ och fördröjning$_3$ vilka preciserar hur mycket dagvatten som ska kunna fördröjas).

Organisatoriska frågor

Planförfarande och tidplan

Planen hanteras enligt standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och kan antas av Kommunstyrelsen.

- Beslut om samråd, 2021-11-02
- Beslut om granskning våren 2022.
- Beslut om antagande sommar 2022.
- Laga kraft sommar 2022.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats (natur, gata och väg i aktuellt planförslag).

Exploateringsavtal

Något exploateringsavtal har inte upprättats.

Markanvisningsavtal

Markanvisningsavtal har ännu inte upprättats. Möjligheten finns att göra det framöver.

Utbyggnadskostnader för kvartersmark

Den översiktliga geotekniska utredning som gjorts är tillräcklig för överväganden i plansammanhang. Inför detaljprojektering av kvartersmarken

(husgrundläggning, uppfyllnader m.m.) kan ytterligare undersökningar behövas.

Alla anläggningar, utfyllnader, byggnationer och ledningsdragningar inom kvartersmark bekostas av exploatör/fastighetsägare, liksom eventuella kompletterande geotekniska eller andra erforderliga utredningar.

Kommunala utbyggnadskostnader

Kommunen bekostar utbyggnad av allmän plats. Utbyggnad av vatten- och avloppsnät samt dagvattennät byggs ut och bekostas av kommunens bolag Ronneby Miljö & Teknik AB. Avgifter tas via aktuell VA-taxa.

Kostnader för planläggning

Kostnaden för upprättandet av nu aktuellt planförslag finansieras genom planavgift. Planavgift ska därför tas ut för tillkommande bebyggelse och andra anläggningar inom planförslagets avgränsning. Detta innebär att den enskilde fastighetsägaren inte betalar för sin byggrätt förrän den nyttjas genom lov. Planavgiften bestäms utifrån vid tillfället aktuell plan- och byggtaxa.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetskonsekvenser och ekonomiska konsekvenser för enskilda fastighetsägare

Följande fastigheter föreslås genomgå förändring eller nybildas vid detaljplanens genomförande. Observera att sammanställningen inte är bindande för kommande lantmäteriförrättning.

Kalleberga 4:107
Tomtmarken sträcker sig idag utanför fastighetsgräns ut på kommunens mark Kalleberga 4:50. Berörd del av kommunens mark föreslås fastighetsregleras till privat ägo. Ytan som berörs är ca 65 m^2.

Kalleberga 9:13

En byggnad är uppförd som sträcker sig över fastighetsgränsen. Berörd yta föreslås överföras från kommunens mark Kalleberga 1:3 till privat ägo. Ytan som berörs är ca 20 m^2.

Kalleberga 9:6

En byggnad är uppförd som sträcker sig över fastighetsgränsen. Berörd yta föreslås överföras från kommunens mark Kalleberga 1:3 till privat ägo. Ytan som berörs är ca 20 m^2.

Delar av Kalleberga 9:6 är idag planlagt för allmän plats natur och gata, vilket bekräftas i aktuellt planförslag. Mark som föreslås vara allmän plats föreslås fastighetsregleras till kommunal ägo. Antingen till Kalleberga 1:3 eller Kalleberga 4:50. Ytan som berörs är ca 400 m^2.

Kalleberga 4:97

Fastigheten är i kommunal ägo och bebyggd med förskola. Fastigheten föreslås fastighetsregleras på flera sätt. Halsjövägen behöver av trafikskäl breddas vilket innebär att delar av Kalleberga 4:97 överförs till kommunens andra fastighet Kalleberga 4:50. Ytan som berörs är ca 300 m^2.

I norr och öster föreslås fastigheten utökas genom att mark överförs från Kalleberga 4:50 till Kalleberga 4:97. Syftet är att utöka förskolans friyta. Ytan som berörs är ca 13500 m^2.

Nybildande av fastigheter

Planerat bostadsområde föreslås avstyckas från kommunens mark och bilda nya fastigheter. De fastigheter som berörs är Kalleberga 1:3 och Kalleberga 4:50.

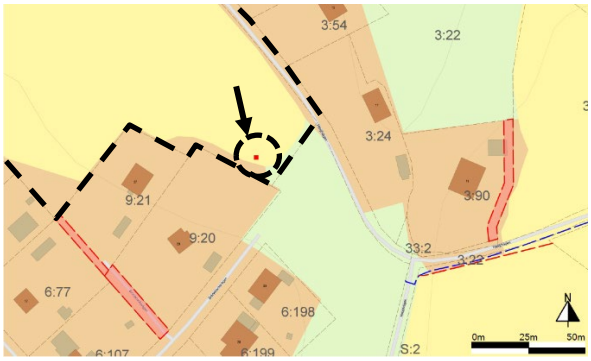
Övrig fastighetsarea som utgörs av allmän plats gata, väg eller natur föreslås vara oförändrad och fortsatt i kommunal ägo.

Gemensamhetsanläggning

Det finns möjlighet att inom respektive kvartersmark ansöka om och bilda gemensamhetsanläggning. Köparen av respektive nybildad fastighet ansöker om och bekostar bildande av eventuell gemensamhetsanläggning.

Servitut

Kalleberga 1:3 belastas av ett officialservitut (FRM-akt: 10-ROJ-743.1) för väg till förmån för fastigheten Kalleberga 9:20. Fastigheten har idag sin tillfartsväg söderifrån längs Brönjebacksvägen och servitutet bedöms inte längre vara ändamålsenligt eller nyttjas. Servitutet föreslås avskrivas.



I planområdet finns ett officialservitut för väg.

Arrendeavtal

Kalleberga 1:3 arrenderas ut för jordbruk. Kommunen har informerat arrendatorn om pågående detaljplaneläggning och arrendeavtalet kommer sägas upp i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utformats av planhandläggare Felicia Zittorin och stadsarkitekt Helena Revelj. Detaljplanen har tidigare handlagts av Peter Robertsson men övertogs av Felicia Zittorin inför samråd. Medverkande tjänstemän är från Kommunledningsförvaltningen mark- och exploateringsingenjörerna Sandra Danielsson och Daniel Camenell och Monika Sjövind från Framtidens skolor. Medverkande tjänstemän från utbildningsförvaltningen är Erica Hallberg och Ingela Berg. Från miljö- och byggnadsförvaltningen har Kristina Brovall från miljöenheten och bebyggelseantikvarie/bygglovshandläggare Anna-Karin Skiöld från bygglovsenheten medverkat. Från Miljö & Teknik AB har Jonny Petersson och Peter Hammarström medverkat.

Ronneby 2021-10-15

Felicia Zittorin
Planeringsarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt