



JOHANNISHUS SAMHÄLLE
(FASTIGHETEN HJORTSBERGA 4:73 M FL)

Ronneby kommun

Blekinge län

Förslag till utvidgning av byggnadsplan

B E S K R I V N I N G

- Handlingar Planförslaget utgörs av plankarta (1 blad), bestämmelser samt denna beskrivning. Övriga handlingar som tillhör förslaget är förtecknade på särskild kontrollblankett.
- Plandata Planområdet är beläget omedelbart söder om Johannishus samhälle och öster om väg 670. Planförslaget avgränsas i övrigt av kommunens markinnehav mot söder och tänkt etapputbyggnad mot öster.
- Arealen är 10,7 ha, varav 10,6 ha utgör första planläggning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

- Befintliga planer Inga riksintressen berör det aktuella området enligt den fysiska riksplaneringen.
- Enligt kommunöversikten, antagen t o m 1982-03-31, ingår Johannishus i område 03 där områdesplan förutsättes upprättas. Delvis berörs även område R14 med riktlinjer till skydd för bl a skogsbrukets intressen av här aktuellt detaljplaneförslag.
- Arbete med områdesplanering pågår men har ej slutförts. Huvudsakligen beror detta på vissa olösta vägfrågor i Listerby-området, som är beläget ca 4 km söder om Johannishus. En utbyggnad i Johannishus bedöms ej förutsätta att områdesplanen föreligger.
- För en mindre del av området gäller byggnadsplan fastställd 1974-01-25. Planområdet gränsar i norr även till byggnadsplan fastställd 1958-04-01.
- Kommunala ställningstaganden Bostadsförsörjningsprogrammet för 1981-1985 anger påbörjande av 10 nya småhus vardera under åren 1982 och 1983.
- Ett program för en detaljplan för utbyggnaden av Johannishus samhälle godkändes av byggnadsnämnden 1981-04-14. Programmet anger förutsättningarna för en utbyggnad söderut, vilket ytterligare understrykes av att kommunen under 1980 har inköpt huvuddelen av den mark som här är aktuell.

1982-05-12
082 580 82

Befintliga förhållanden

Planområdet består huvudsakligen av moränmark. Det är relativt jämnt och sluttar måttligt mot SV. Två mindre bergsområden som höjer sig ca 3 m över omgivande terräng strax öster om planområdet utgör ett karakteristiskt inslag.

Hela området utgörs av skogsmark som till stora delar nyligen kalhuggits. Vegetationen består övervägande av tät granskog, på hygget av uppväxande lövsly.

Grundförhållandena har undersökts genom provgropar i 7 punkter och befunnits vara goda.

Inga fornlämningar finns registrerade på området. Anti-kvarisk expertis bör dock ges möjlighet att övervaka schaktningar i området då hittills okända fornlämningar kan förekomma särskilt i områdets västra del.

Den befintliga bebyggelsen i området inskränker sig till den s k Klockaregården, fastigheten Hjortsberga 5:1, i planens NV del. Bostadshuset och gårdsmiljön har ett klart kulturhistoriskt värde. Söder om denna finns vissa byggnadsrester från en nerlagd sågverksrörelse på Hjortsberga 5:2.

Den senare fastigheten är den enda mark för nybebyggelse som kommunen ej äger. Ett genomförande av planförslaget förutsätter att även den inköpes och förhandlingar härom pågår.

Planområdet ansluter i väster till väg 670 från Listerby. Från denna och väster ut ansluter väg 698 som i sin tur ansluter till väg 669 mot Tving m m. Båda dessa vägar är av god standard och väl ägnade att ta emot den trafik planområdet kan ge upphov till.

Huvudledningar för vatten och spillavlopp finns omedelbart väster om väg 670 och ledningsnätet i planområdet avses anslutas till dessa i SV. Områdets elförsörjning medför inte heller några svårigheter.

PLANFÖRSLAG

Allmänt

Planområdets utnyttjande erbjuder inte några större principiella problem. Terrängens form, det befintliga väg- och ledningsnätet m m ger naturliga utgångspunkter. Strävan har även varit att ge det nya området nära kontakter till samhället i övrigt och särskilt då till de senast i söder utbyggda delarna. Området avses senare kunna utbyggas österut med en ungefär lika stor etapp som den i detta planförslag redovisade.

Skolans ur plansynpunkt olyckliga placering i Johannishus ca 1,5 km norr om samhällets centrum har bedömts ställa särskilda krav på ett studium av gång- och cykelförbindelserna. Dessa avses succesivt bli förbättrade och som en första etapp planeras en separat GC-väg mellan skolan och samhällets norra del.

Service är i övrigt belägen i centrum ca 1 km från planområdet. Där finns post, bank, bilservice och två livsmedelsbutiker. Den ena av dessa skall eventuellt ersättas av en nyetablering inom planområdet. Förskola med fyra två deltidsgupper finns i Ågården, avstånd ca 700 m.

Naturen i området har inte några speciellt bevaringsvärda inslag utom de två bergsområdena som nämnts inledningsvis. Dessa avses i kommande planeringsetapp bli lämnade som värdefulla inslag i större lek- och parkområden. Miljön i området kommer i övrigt att präglas av det som byggs och anläggs vilket påverkat planförslagets utformning i den riktning att ett strikt och enkelt formspråk valts.

Efterfrågan på bostäder i Johannishus har bedömts vara helt knuten till friliggande, individuellt uppförda enfamiljshus och tomtstorlekarna har anpassats härefter. Lånebestämmelser och ekonomi talar dock för att betydligt mindre hustyper kommer att bli aktuella än vad som byggts under det senaste decenniet. Planförslaget syftar till att tillgodose behovet av villatomter i Johannishus ca 10 år framåt.

Planförslaget har även sökt tillgodose det starkt ökade kravet på god ekonomi i de kommunala investeringarna. Utformningen av vägnätet och utnyttjandet av detta och de tillgängliga markområdena präglas härav och har medfört en övergång till smalare men djupare tomter än vad som tidigare varit vanligt. Ekonomin har även krävt goda etapputbyggnadsmöjligheter, så att stora initialkostnader ej uppstår.

Bebyggelse-
områden

Samtliga 46 bostadstomter är avsedda för individuellt bebyggande med friliggande villkor. Placeringen av husen på tomterna är i allmänhet så lite reglerad som möjligt för att tomternas stora djup skall kunna utnyttjas. Därigenom kan rejäla luckor mellan husen hållas trots att tomternas bredd är mindre än normalt. Endast i kvarteret med 6 tomter norr om gångstråket förutsattes husen placeras i förgårdslinjen och med längdriktningen i denna. Även taklutningen föreslås här reglerad till 27° alternativt 38°. Detta för att ge viss stadga åt stadsbilden i denna punkt. Men även här förutsättes att husen inbördes kan vara olika och alltså ej gruppbyggda.

Ett särskilt kvarter har avsatts för "Klockaregården", som föreslås bli q-märkt.

Utmed väg 670 har avsatts dels ett område för handel och dels ett område för småindustri. Efterfrågan på en tomt för en ny daligvarubutik i Johannishus har noterats och denna plats skulle ur flera synpunkter vara lämplig. Småindustritomten är mera att betrakta som reservat för verksamhet som kan bli aktuell. Båda dessa områden nås med bil endast från motorgatan enär ytterligare utfarter mot väg 670 vore olämpliga.

Inga skolor eller barnstugor avses inom planområdet, utan de anläggningar härför som finns i Johannishus täcker behovet även för de nya bostäderna. Enligt gällande regler blir barnen i de två lägsta årskurserna berättigade till skolskjuts.

Johannishus ingår ej i skyddsrumsort.

Friytor

Friytor föreslås i form av parkområden dels mot den befintliga bebyggelsen i norr och dels som skyddszoner mot vägar och arbetsområden. Det förra är så beläget att det lämpar sig för en mindre lekplats och avses iordningställas och skötas härför. Skyddszonerna däremot avses skötas så att det uppstår en tät och tålig buskvegetation, som kräver ett minimum av skötsel. I princip bör växtmaterialet därför utgå från den på platsen naturliga lövslyvegetationen.

I det stora friområdet mot söder bör däremot befintlig skog vara kvar som vindskydd och avgränsning mot åkermarken. Gallring och rekonstruktion av skogsmarken här bör därför göras.

I anslutning till de två bergsområdena öster om planområdet tänkes vidare under senare utbyggnadsetapper rejäla grönområden för aktiv lek m m skapas men formationerna är tillgängliga via befintliga stigar redan nu och utgör ett naturligt komplement för lek m m.

Vägar och trafik

Gatunätet har utformats med en matargata österut från väg 670. Till denna ansluter lokalgator åt båda sidor. Ett dubbelsidigt utnyttjande har valts dels för att få så god ekonomi som möjligt och dels för att få korta lokalgator och möjlighet att bygga ut området med små etapper.

En av lokalgatorna ges direkt förbindelse med Klockarevägen i den befintliga delen av samhället. Detta för att knyta samhällets olika delar närmare till varandra. Denna lokalgata förses med gångbana på västra sidan, där direkta tomtutsläpp finns. De övriga lokalgatorna är antingen återvändsgator eller U-formade så att de inte får någon obehörig trafik. Genom att antalet tomter vid varje gata är så begränsat bör gatubredderna kunna göras mindre än tidigare var vanligt, vilket ger fördelar både ekonomiskt och ur stadsbildssynpunkt. En sektion med 6,0 meters bredd förutsettes.

Gångförbindelserna i området har varit viktiga för planutformningen. Målpunter för dessa torde vara å ena sidan buss- hållplats och butikstomt vid väg 670 och å andra sidan gångvägarna genom samhället och mot skolan norr därom. Den ur trafiksäkerhetssynpunkt bästa av dessa har befunnits vara Hansatorpsvägen längst i öster. Den är delvis helt bilfri och har gångbanor samt leder rakt norrut till den bevakade korsningen med järnvägen. Stommen i planområdets interna gångvägnät har därför utformats som en östvästlig GC-väg mellan dessa punkter. Till detta ansluter lokalgatorna, där gång- och biltrafik är blandad samt gångstigar genom grönområdena med lekplats o dyl. Från områdena söder om matargatan utföres en mindre gångväg utmed denna.

Immissioner och klimat

Längs väg 670 skapas genom handels- respektive småindustriområdena en betryggande skyddszon för trafikbullret. Genom att behålla eller rekonstruera vissa skogsområden inom planens grönområden bör även bra lokalklimat och vindskydd kunna erhållas.

Teknisk försörjning

Huvudledningar för vatten och spillavlopp finns omedelbart väster om väg 670. Ledningsnätet inom planområdet anslutes till dessa, avloppet med självfall.

Dagvatten avses omhändertas genom infiltration inom området enligt den s k LOD-metoden. Överskottsdagvatten ledes till Listerbyån.

Uppvärmning av bostäderna förutsättes ske med el.

PLANGENOMFÖRANDE


Exploateringen av området skall ske helt i kommunens regi. Utbyggnaden tänkes uppdelad i tre etapper med 10-20 hus i vardera och med början i väster.

Kommunens kostnader för de två första utbyggnadsetapperna omfattande 38 nya tomter har preliminärt beräknats till:

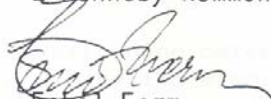
	tkr
Råmark	ca 210
Gator	1 200
VA-nät	730
Gatubelysning	60
GC-vägar	120
Lekplats och övrig parkmark	100
<hr/>	
Totalt	ca 2 420
Totalt/tomtplats (exkl H- och Jm-områdena)	ca 56 tkr

RONNEBY KOMMUN

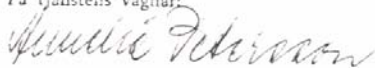

Paolo Voghera
Planarkitekt


Gunnar Lundin
Planingenjör

Att denna beskrivning antagits av kommunfullmäktige i Ronneby kommun den 29 mars 1982, § 39 betygar:


Eskil Ferm
Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Blekinge län beslut denna dag
i ärendet. 11.682-580-82
Karlskrona i planeringsavdelningen ... 19.82
På tjänstens vägnar:



JOHANNISHUS SAMHÄLLE
(FASTIGHETEN HJORTSBERGA 4:73)
Ronneby kommun
Blekinge län

89

1982-05-12

082 580 82

Förslag till utvidgning av byggnadsplan

B E S T Ä M M E L S E R

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadsmark

- a/ Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- b/ Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.
- c/ Med Jm betecknat område får användas endast för småindustriändamål av sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad.
- d/ Med Bq betecknat område får användas endast för bostadsändamål. Sådan förändring av befintlig byggnad får ej vidtas som förvanskar dess yttre form och allmänna karaktär. Ny bebyggelse får ej uppföras. Utan hinder härav kan medges viss begränsad ny bebyggelse som med hänsyn till områdets allmänna karaktär prövas lämplig.

2 mom Specialområden

Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

1 mom Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

2 mom Med korsprickning betecknad mark får bebyggas endast med uthus, garage och dylika mindre gårdsbyggnader.

3 § BYGGNADSSÄTT

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

4 § EXPLOATERING AV TOMT

- 1 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.
- 2 mom På tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad jämte uthus eller annan gårdsbyggnad icke uppta större sammanlagd byggnadsyta än 200 kvm. Uthus eller annan gårdsbyggnad får ej uppta större yta än 50 kvm.
- 3 mom På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mer än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får boningsrum ej inredas.

5 § BYGGNADS UTFORMNING

- 1 mom På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- 2 mom Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.
- 3 mom Inom med o betecknat område får källare icke anordnas.
- 4 mom På med I eller II betecknat område får huvudbyggnad icke uppföras med större höjd än 3,5 respektive 6,0 meter och uthus eller annan gårdsbyggnad icke till större höjd än 2,5 meter.
- 5 mom På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.
- 6 mom Tak får ges en lutning mot horisontalplanet av högst 27°. I den mån tillåten byggnadshöjd ej utnyttjas får större taklutning utföras, dock högst 45°.
- 7 mom Taklutning alternativa vinklar.
På med siffror i triangel betecknat område skall huvudbyggnads tak ges en lutning mot horisontalplanet motsvarande ett av de gradtal som siffrorna anger. Särskild del av huvudbyggnad innehållande förråd och dylikt omfattas ej av bestämmelsen.

RONNEBY KOMMUN
Plankontoret

Paolo Voghera
Paolo Voghera
Planarkitekt

Gunnar Lundin
Gunnar Lundin
Planingenjör

Att dessa byggnadsplanebestämmelser antagits av kommunfullmäktige i Ronneby kommun den 29 mars 1982, § 39 betygar:

Eskil Ferm
Eskil Ferm
Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Blekinge län beslut denna dag
i ärendet. 11. 082-580-82/226 82
Karlskrona i planeringsavdelningen 19.....
På tjänstens vägnar:

Annika Petersson