



## **Detaljplan för Gärestad 1:13 m.fl. Ronneby kommun, Blekinge län**

### **GRANSKNINGSUTLÅTANDE**

Detaljplaneförslaget, upprättat 2021-03-05 har varit utställt för granskning under tiden 2021-06-18 till och med 2021-07-02. Myndigheter och berörda fastighetsägare med flera har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanehandlingarna fanns under granskningstiden tillgängliga på kommunens webbplats och Ronneby stadsbibliotek.

Yttranden har inkommit från **Länsstyrelsen Blekinge, Lantmäteriet, Trafikverket, Miljöteknik, Kommunledningsförvaltningen, Räddningstjänsten, Miljö- och byggnadsförvaltningen, Teknik-, fritid- och kulturnämnden och PostNord**

**Miljöteknik, Miljö- och byggnadsförvaltningen, Teknik-, fritid- och kulturnämnden** (Tjänstemannayttrande, beslut tas på nämnd den 17 augusti 2021) **och PostNord** har inget att erinra mot planförslaget.

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

#### **Länsstyrelsen Blekinge län**

##### **Bakgrund och syfte**

2012 anslog kommunfullmäktige medel för att utreda möjligheten att skapa ett nytt verksamhetsområde i östra Ronneby, intill infarten från Karlskrona. Miljö- och byggnadsnämnden beslut (2012/1056, § 287) om uppdrag till plan- och byggenheten att påbörja detaljplan för "Östra verksamhetsområdet". Detaljplanen fick laga kraft 2019-01-10.

2020-06-17, § 173 och § 174 beslutade Miljö- och byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ändra och utöka detaljplanen för Gärestad 1:13 m.fl. Vid planframtagandet av gällande detaljplan begränsades exploateringsgraden till 30 % utifrån kapaciteten i en trevägskorsning intill området. Det har visat sig att marken i området på grund av detta är svårsåld. Förändrade förutsättningar möjliggör för en förändring av detaljplanen.

Med anledning av dåliga markförhållanden som inte framkommit i tidigare gjord geoteknisk utredning har en kompletterande geoteknisk utredning genomförts. Vilket visar att det krävs mer allmän platsmark, NATUR för dagvattenhantering. Användningen utökas med R - besöksnäring och T - räddningstjänst. En ny anslutning till Karlskronavägen med bättre grundförutsättningar föreslås ca 25 m öster ut om den föreslagna utfarten i gällande detaljplan.

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till en utveckling av "Östra verksamhetsområdet" till ett verksamhets- och handelsområde med verksamheter, handelsföretag och serviceanläggningar vid östra infarten till Ronneby. Planen syftar till att öka exploateringsgraden, utöka användningsmöjlighet och förädla det unika strategiska läget som entrén till staden utgör och utöka planområdet i norr.

#### **Länsstyrelsens samlade bedömning**

Länsstyrelsen redovisar sina synpunkter nedan som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

#### **Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning**

Förslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt plan- och bygglagen, PBL, 11 kap. 10 § vad gäller riksintressen, mellankommunala frågor, strandskydd, översvämning eller erosion. Länsstyrelsen anser dock att frågor som berör hälsa/säkerhet avseende dagvatten måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att MKN inte ska påverkas och ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

## Motiv för bedömningen

### Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

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

##### Dagvatten

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig i ärendet och synpunkterna kvarstår. Åtgärder för att rena dagvatten behöver utredas. I synnerhet dagvatten som kommer från räddningstjänsten, om det är så att det planeras brandövning inom området. Föroreningsgraden av dagvattnet får inte öka i och med detaljplanen, då detta kan påverka MKN för recipienten. Enligt samrådsredogörelsen skulle text i planbeskrivningen kompletteras, men detta har inte skett.

Dagvattenutredningen från 2018 är uppdaterad till nu föreslagna planområde, och omfattar både skyfall som inflöde av vatten från omgivande områden. Dock bör utformning av dagvattenlösningarna kompletteras med hur rening av dagvatten från området ska lösas. Även om framtida verksamhetsutövare får krav på oljeavskiljare från sina verksamheter finns det mycket yta som avvattnas mer eller mindre direkt till dammarna. Detta vatten kan innehålla föroreningar som måste avskiljas på något sätt innan det leds vidare till recipienten. Utsläpp av dagvatten till det närbelägna diket kan komma att kräva tillstånd eller avtal med ägaren Gärestadmossens torrlägningsföretag från 1941.

#### MKN

Enligt 2 kap. 10§ PBL skall MKN följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvalitet och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft, vatten och buller.

För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Länsstyrelsen vill upplysa kommunen om att det kan finnas risk att MKN recipienten av dagvatten kan påverkas om inte dagvattenlösningar ordnas på lämpligt sätt.

### Råd enligt 2 kap. PBL

#### Jordbruksmark

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig avseende ianspråktagande av jordbruksmark. Enligt 4 kap PBL ska markens lämplighet avgöra användningen, men länsstyrelsen anser fortfarande inte att det framgår tillräckligt i planhandlingarna om någon annan mark har beaktats och i så fall vilken. Länsstyrelsen anser att verksamhet i form av handel inte utgör viktigt samhällsintresse som avses i 3 kap. 4 § MB. Brukningsvärd jordbruksmark får tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar endast om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. (MB 3kap 4§) Den föreslagna platsen för bebyggelse är jordbruksmark. För att bedöma om hushållningsbestämmelser i 3 kap 4 § MB är tillämpliga bör det klarläggas

1. Om Jordbruksmarken är brukningsvärd?



2. Om svaret på fråga ett är ja får bebyggelse ske för att tillgodose väsentliga samhällsintressen och detta inte kan tillgodoses genom att annan mark tas i anspråk.

Kommunen hänvisar till att utveckling av tätorten och det lokala näringslivet väger tyngre i denna unikt strategiska plats. I upprättad behovsbedömning konstaterades att jordbruksmark utifrån översiktsplanens rekommendationer kan tas i anspråk i de fall där utveckling av tätort eller lokalt näringsliv behöver ske. Det lyfts vidare att ”som en del av Ronnebys östra infart berör det nya industri- och verksamhetsområdet båda dessa former av utveckling. Området är unikt strategiskt och liknande jordbruksmark finns i övriga delar av kommunen”. Värden i kringliggande liknande områden har översiktligt analyserats och bedömningen är att förutsättningarna för föreslagen markanvändning sett till strategiskt läge är mer unika än befintlig markutnyttjande för jordbruk. Utifrån detta baserar kommunen sin bedömning på begreppet ändamålsenlighet, med särskild hänvisning till 2 kap 2 § PBL.

### Trafikfrågor

Trafikutredningen är daterad 2018-02-13 och baseras på tidigare exploateringsgrad för området. E22 utgör väg av riksintresse för kommunikationer och ska skyddas mot påtaglig skada. För att kunna bedöma påverkan på väg E22 och trafikplats Ronneby öst efterfrågas ett förtydligande av bedömningen, att befintlig infrastruktur kan hantera tillkommande trafik utan att statligt vägnät drabbas av negativa konsekvenser med en utökad exploateringsgrad.

### De som medverkat i beslutet

Beslutet har fattats av funktionschef Lena Ekroth med planarkitekt Anna Thyrvin som föredragande. I ärendet har även miljöskyddshandläggare Anna Algö deltagit.

### Kommentar:

*Användningsbestämmelsen Räddningstjänst innefattar inte brandövningsområde. Enligt Policy dagvattenhantering för Ronneby Kommun ska Industriområden och verksamheter förses med oljeavskiljare om det finns stora trafikerade gårdsplaner, eller om verksamheten bedriver verksamhet som riskerar slipp av t.ex. oljor. Verksamheter ska även beakta 2 kap i miljöbalken för vad som kommer att krävas för deras utövning. Dagvattendammarna kommer att förses med oljeavskiljare eller liknande i enlighet med Länsstyrelsens beslut 2019-04-03, 535-493-2019 ang. anmälan om vattenverksamhet för anläggning av dagvattendamm på fastigheten Gärestad 1:13 i Ronneby kommun. Kommunen gör bedömningen att någon risk att MKN recipienten av dagvatten ska påverkas negativt inte finns.*

*Kommunen har tidigare gjort bedömningen att den föreslagna markanvändningen är ett väsentligt samhällsintresse som väger upp mot förlusten av jordbruksmark. Området planlades och detaljplanen fick laga kraft 2019-01-10.*

*Genom att samla tillkommande verksamheter i direkt anslutning till befintligt verksamhetsområde nära befintlig infrastruktur minimeras påverkan, transporter kan utvecklas, samordnas och kommunikationer utvecklas och förstärkas. Att välja en annan plats för etablering av nytt verksamhetsområde skulle sannolikt innebära en större och negativ påverkan på miljön med ökade transporter och utbyggnad av ny infrastruktur. Området i anslutning till E22 (Gärdet) är redan planlagt för verksamheter och koncentrationen av dem begränsar påverkan på landskapsbilden. Inom planområdet kommer gröna inslag finnas för hantering av dagvatten (ca 2 ha). I samband med planförslagets genomförande kommer området att exploateras för framför allt verksamheter. Kommunen gör bedömningen att den föreslagna markanvändningen är ett väsentligt samhällsintresse som väger upp mot förlusten av jordbruksmarken. Det finns en efterfrågan på mark för*



verksamheter som komplement till Ronnebys övriga verksamhetsområden. Planområdets läge intill befintligt handels och verksamhetsområde gör planområdet både attraktivt och

innebär en mer effektiv markanvändning. Kommunens samlade bedömning är att jordbruksmarken kan tas i anspråk i linje med 3 kap. 4 § miljöbalken.

Planförslaget kommer att skapa nya möjligheter för företagande och näringsliv, vilket kommer generera arbetstillfällen. Att i första hand lokalisera ny bebyggelse i anslutning till befintlig är positivt ur miljösynpunkt. De verksamheter som planen föreslår bedöms medföra tillräckligt stora positiva samhällsekonomiska effekter som uppväger den negativa effekten av den förlorade jordbruksmarken.

Gällande detaljplan, laga kraft 2019-01-10 är ca 10 ha stort vilket innebär att jordbruksmarken är till största del ianspråktagen. Det nya planförslaget är ca 12 ha stort och innefattar resterande 2 ha jordbruksmark. Kommunen gör bedömningen att jordbruksmarken redan är ianspråktagen.

Gällande detaljplan för området tillåter användning Verksamheter, Handel och Fordonsservice. För planens flexibilitet har användningen kompletterats med Besöksnäring och Räddningstjänst.

Trafikutredningen 2018-02-13 baserades på beräkningar utifrån en exploateringsgrad på 30 %, samt att det beräknades att 40 % av BTA skulle vara stormarknad. Under projektering av området har kommande trafikstring studerats vidare baserat på tidigare trafikutredning och i jämförelse på liknande områden i Ronneby och Blekinge. I detaljplanområdet planeras det främst för olika typer av verksamheter i form av småindustri, stormarknader är planerade att placeras i andra delar av Ronneby. Antaganden har kommit fram till att en kommande ÅDT kommer motsvara den alstring som beskrevs i trafikutredning 2018-02-13 något som innebär att vägnätet i området klarar av den kommande trafikstringen.

**Lantmäteriet noterar att** I planförslaget har bestämmelsen p – Byggnad ska placeras minst 4,5 meter från tomtgräns relaterats till begreppet tomt. Eftersom tomt inte är ett fastighetsrättsligt begrepp medför det att det i vissa situationer kan vara svårt att definiera vilken omfattning tomten har och var tomtgränsen går. Begreppet fastighet är därför ofta att föredra i planbestämmelser.

Planbestämmelsen kring exploateringsgrad,  $e_1$  anger en viss tillåten bruttoarea per fastighet. Det finns inte några fastighetsindelningsbestämmelser angivna i planförslaget vilket innebär att kvartersmarken kan delas upp i flera olika fastigheter. Bruttoarean inom ett kvarter kan till exempel fördubblas om kvarteret delas i två fastigheter istället för att ingå i en fastighet. Om detta inte är kommunens avsikt bör kopplingen till fastighet tas bort ur planbestämmelsen.

Lantmäteriet påpekar ytterligare några redaktionella fel i planbeskrivningen.

**Kommentar:**

*Tomt ersätts av fastighetsgräns på plankartan*

*Exploateringsgraden  $e_1$  gäller per fastighet vilket också är kommunens vilja.*

*Texten i planbeskrivningen på sidan 17 ”i övrigt råder in- och utfartsförbud” tas bort.*

*Planbeskrivningen revideras enligt Lantmäteriets yttrande.*

**Trafikverket** anser att statliga vägar som berörs av detaljplanen är E22 i norr som utgör väg av riksintresse för kommunikationer och ska skyddas mot påtaglig skada.



Trafikutredningen är daterad 2018-02-13 och baseras på tidigare exploateringsgrad för området. För att kunna bedöma påverkan på väg E22 och trafikplats Ronneby öst efterfrågar Trafikverket ett förtydligande av kommunens bedömning att befintlig infrastruktur kan hantera tillkommande trafik utan att statligt vägnät drabbas av negativa konsekvenser med en utökad exploateringsgrad. Det måste vara Trafikverket till handa innan kommunen kan anta detaljplanen.

**Kommentar:**

*Trafikutredningen 2018-02-13 baserades på beräkningar utifrån en exploateringsgrad på 30 %, samt att det beräknades att 40 % av BTA skulle vara stormarknad. Under projektering av området har kommande trafikstring studerats vidare baserat på tidigare trafikutredning och i jämförelse på liknande områden i Ronneby och Blekinge. I detaljplanområdet planeras det främst för olika typer av verksamheter i form av småindustri, stormarknader är planerade att placeras i andra delar av Ronneby. Antaganden har kommit fram till att en kommande ÅDT kommer motsvara den alstring som beskrevs i trafikutredning 2018-02-13 något som innebär att vägnätet i området klarar av den kommande trafikstringen.*

**Kommunledningsförvaltningen** anser att det är synd att det inte tas upp en text om GC-väg till nya områden utan hänvisar till senare tillfällen och att det då kan byggas till. GC-väg rör inte enbart ungas möjligheter utan är även en viktig miljöfaktor.

**Kommentar:** *Sträckan för GC-väg ligger inte inom planområdet och beskrivs därför inte mer än att det finns möjlighet att bygga GC till området.*

**Räddningstjänsten** anser att Trafiksituationen och vägenslutning mellan planområdet och Karlskronavägen kan behöva ses över om en ny brandstation ska byggas. Korsningen bör då anpassas för utryckningstrafik. I trafikutredningen som genomförts för området har inte detta belysts.

**Kommentar:** *Ytan för korsningen är väl tilltagen och anpassad för tung trafik. Vid en ev. etablering av räddningstjänst i området kommer ytterligare åtgärder vidtas.*

## SAMMANFATTNING

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

### Plankarta

- Tomt ersätts av fastighetsgräns på plankartan

### Planbeskrivning

- *Texten i planbeskrivningen på sidan 17 ”i övrigt råder in- och utfartsförbud” tas bort.*
- *Planbeskrivningen revideras enligt Lantmäteriets yttrande.*

Planförslaget har ändrats efter granskningen. Ändringen bedöms inte vara av sådan art att ny granskning behövs.

Ronneby 2021-07-09

Karin Svensson  
Planarkitekt

Detaljplan för Gärestad 1:13  
m.fl.

Peter Robertsson  
Tillförordnad Stadsarkitekt

Granskningsutlåtande