

## Detaljplan för kvarteret Gertrud Ronneby kommun, Blekinge län

### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Detaljplaneförslaget, upprättat 2017-09-11 har varit utställt för samråd under tiden från 2017-11-27 till och med 2017-12-22. Myndigheter och berörda fastighetsägare m.fl. har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen.

Detaljplanehandlingarna fanns under samrådstiden tillgängliga på kommunens webbplats, Plan- och byggenhetens expedition och Ronnebys stadsbibliotek. Planförslaget annonserades i lokaltidningarna den 24 november 2017.

Yttranden har inkommit från **E.ON Energidistribution AB, Fastighetsägare till Gertrud 25, Hyresgästföreningen, Kommunledningsförvaltningen, Kommunstyrelsens arbetsutskott, Lantmäteriet, Länsstyrelsen Blekinge Län, Ronnebyhus AB, Räddningstjänsten Östra Blekinge, Tekniska förvaltningen, Trafikverket och Utbildningsförvaltningen.**

**E.ON Energidistribution AB och kommunstyrelsen** har inget att erinra mot planförslaget och **Utbildningsförvaltningen** avstår från yttrande.

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

**Länsstyrelsen Blekinge län** framför följande synpunkter på förslaget till ny detaljplan för kvarteret Gertrud.

#### Behovsbedömning

Ronneby kommun har gjort en behovsbedömning inför upprättande av aktuell detaljplan och gjort bedömningen att detaljplanen inte kommer att innebära betydande miljöpåverkan samt konstaterar att en miljökonsekvensbeskrivning därmed inte heller behöver upprättas. Länsstyrelsen ger Ronneby kommun stöd i sin bedömning.

#### Länsstyrelsens synpunkter

Länsstyrelsen gör med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10 § PBL (2010:900) och nu kända förhållanden bedömningen att detaljplanen berör frågor avseende riksintresse för kommunikationsanläggning, strandskydd och hälsa och säkerhet vilka behöver erhålla godtagbara lösningar för att inte länsstyrelsen ska behöva pröva detaljplanen vid ett antagande.

### *Riksintresse*

Området är av riksintresse för kommunikationer och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten, nyttjandet eller framtida utveckling av anläggningen. Det finns tydligt mål och ambition om ökad persontrafik på Blekinge kustbana i form av halvtimmestrafik genom länet.

Hänsyn behöver tas till dagens trafikeringskrav samt till framtida behov att nyttja järnvägssträckningen för transporter av farligt gods. Idag går inget farligt gods på sträckan men förutsättningarna kan komma att förändras i framtiden. För att inte påverka järnvägens utvecklingsmöjligheter negativt är det väsentligt att funktioner inom kvarteret Gertrud erhåller tillräckliga skyddsavstånd till järnvägen. Länsstyrelsen anser att Ronneby kommun behöver genomföra samråd med Trafikverket i egenskap av ägare av kommunikationsanläggning av riksintresse.

Kvarteret gränsar i söder till riksintresseområde för kulturmiljö Blekan enligt 3 kap. 6 § miljöbalken, med utsträckning söderut längs Ronnebyån. Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen behöver kompletteras med uppgifter om berörda och till planområdet anslutande riksintresseområden.

### *Strandskydd*

Planområdet är lokaliserat i direkt närhet till Ronnebyån och omfattas i sin helhet av strandskyddsbestämmelser enligt 7 kap 13-18 §§ miljöbalken. Planbeskrivningen saknar uppgifter kring hur detaljplanen förhåller sig till strandskyddsbestämmelserna i området. Strandskyddet kan förmodas vara upphävt i nuvarande detaljplan för kvarteret Gertrud. Enligt 7 kap. 18 § miljöbalken återinträder strandskyddsbestämmelser då nu gällande detaljplan upphör att gälla och ersätts med ny. För att upphäva strandskyddsbestämmelser krävs särskilda skäl. Länsstyrelsen förutsätter att Ronneby kommun avser upphäva strandskyddet i samband med prövning av ny detaljplan för området. Länsstyrelsen anser att kommunen behöver redovisa särskilda skäl som föreligger för upphävande av områdets strandskyddsbestämmelser samt redovisa omfattning på detaljplanens formella karta. Länsstyrelsen gör dock bedömningen att det bör finnas särskilda skäl till ett upphävande och har ingen erinran om kommunen har för avsikt att upphäva strandskyddet.

### Hälsa och säkerhet

#### *Ventilationsanläggningar*

Bebyggelse i kvarteret Gertrud har ett utsatt läge ur bullersynpunkt med störningsnivåer över Naturvårdsverket rekommenderade riktvärden. Länsstyrelsen anser det väsentligt att särskild omsorg iakttas i samband med lokalisering eller omlokalisering av ventilationsanläggningarnas tilluftsdon, så att dessa erhåller skydd mot buller och luftföroreningar. Med tanke på framtida transporter av farligt gods på Blekinge kustbana bör bebyggelse i järnvägens närhet förses med manuellt avstängningsbar ventilation för att minska konsekvenser vid händelse av eventuella utsläpp av giftig gas. Dessutom ska friskluftsintag placeras på oexponerad sida. Detaljplanens formella karta ska förses med planbestämmelse angående krav på manuellt avstängningsbar ventilation.

### *Farligt gods*

Säkerhet och hälsa är ett väsentligt intresse som måste beaktas i den fysiska planeringen. Det är viktigt att ha en klar situationsbild över de risker som föreligger i redan befintliga bebyggelse-miljöer. När ny bebyggelse eller annan markanvändning planeras intill stråk där farligt gods transporteras, behöver särskilda säkerhetsrisker beaktas för att undvika att människor och egen-dom kommer till skada vid en eventuell olycka. Plan- och bygglagen (2010:900) PBL, utgår från att kommunerna i sin planering beaktar frågor som hälsa och säkerhet i samband med markanvändning och bebyggelseutveckling. Område för aktuell detaljplan kommer att påverkas av Trafikverkets kommunikationsanläggning Blekinge kustbana, vilken utgör riksintresse för kommunikation, enligt 3 kap. 8 § miljöbalken. För att inte orsaka negativ påverkan på järnvägens utvecklingsmöjligheter är det väsentligt att funktioner inom kvarteret Gertrud erhåller säkerhetsmässigt tillräckliga avstånd till järnvägen. Hänsyn behöver tas till all typ av trafikering, där även transporter av farligt gods kan komma att ingå. Kommunen har upprättat en riskanalys där beräkningarna visar att risken ligger på en acceptabel nivå enligt angivna riskkriterier förutsatt att ett skyddsavstånd på 30 meter från använda spår lämnas obebyggt. Denna obebyggda yta ska inte uppmuntra till stadigvarande vistelse. Analysen säger att det i planen ska finnas;

- Manuellt avstängningsbar ventilation för att minska konsekvenserna vid utsläpp av giftiga gaser. Friskluftsintag till ventilationssystemet placeras på oexponerad sida av byggnaden.
- Placering av entréer så att de ej vetter mot järnvägen, för att underlätta trygg och säker utrymning av byggnaden i händelse av en olycka.
- Balkonger kan med fördel placeras på oexponerad sida av byggnaden.

Länsstyrelsen stödjer de rekommendationer som tagits fram i riskanalysen.

### *Buller*

Enligt de nya bullerreglerna i plan- och bygglagen som trädde i kraft 2 januari 2015 är det ett krav att beräknade bullernivåer ska redovisas i planbeskrivningen. Beräkningarna bör visa den beräknade situationen minst 20 år framåt i tiden.

### *Minskad klimatpåverkan – Förutsättningar för solenergi*

Länsstyrelsen rekommenderar generellt att detaljplaner utformas på ett sätt som skapar bra förutsättningar för solenergi. Vägledning kan hämtas i rapporten ”Solceller i samhällsplanering”, se länk [http://elforsk.se/Rapporter/?download=attachment1&rid=11\\_75](http://elforsk.se/Rapporter/?download=attachment1&rid=11_75)

### *Miljömål*

Länsstyrelsen anser att den fysiska planeringen utgör ett viktigt verktyg för att uppnå miljömålen. PBL (2010:900) är direkt knuten till miljöbalken, enligt dess 2 kap. 2 §. Miljömålen ska enligt miljöbalkspropositionen (1997/98:45) vara vägledande vid tillämpningen av miljöbalken. Varje detaljplan innebär åtgärder som påverkar de av riksdagen beslutade nationella miljö kvalitetsmålen. Varje genomförd detaljplan representerar en aktiv handling i miljömålsarbetet. Länsstyrelsen anser det positivt att kommunen tydligt redogjort för kopplingen till miljömålen i sina handlingar.

### *Samråd*

Samråd har skett med Trafikverket, vilka lämnar eget yttrande.

### Redovisning av detaljplanens konsekvenser

Enligt PBL 4 kap. 33 § p.5 ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning. Detta bör framgå av handlingarna. T.ex. vad en ökad trafik kan komma att påverka för omkringliggande fastigheter.

### Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Föreslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt plan- och bygglagen 11 kap 10 § vad gäller riksintressen, mellankommunala frågor, miljö kvalitetsnormer, strandskydd, hälsa och säkerhet eller risken för olyckor, översvämning eller erosion. Vad som anges ovan under säkerhet och risk för olyckor bör dock beaktas.

### **Kommentar:**

*Ronneby kommun har valt att så långt som möjligt tillmötesgå Länsstyrelsens synpunkter på planförslaget.*

### Riksintressen

*Ronneby kommun har förutom med Länsstyrelsen också samrått planförslaget med Trafikverket som i sitt samrådsyttrande pekat ut behovet av att upprätta en ny trafikbulerutredning som ersättning till den som gjordes 2011. Ronneby kommun har därför låtit ÅF-Infrastructure AB genomföra den trafikbulerutredning för väg- och spårtrafik daterad 2018-08-13. Ronneby kommun har också låtit ÅF genomföra en markvibrationsutredning från järnvägen daterad 2018-09-05. För övriga frågor om planområdets närhet till riskområde för transport av farligt gods skriver Trafikverket följande i sitt samrådsyttrande:*

*”Vad gäller risker med hänsyn till farligt gods anger detaljplanen vissa bestämmelser enligt vad som rekommenderas i tidigare utförd riskbedömning. Då omfattningen av farligt gods inte har förändrats anser Trafikverket att antagandena och angivna bestämmelser är rimliga.”*

*Med hänsyn till Trafikverkets ställningstagande har Ronneby kommun bedömt att ytterligare utredning eller revidering av planförslaget inte varit nödvändigt med avseende på hänsyn till transport av farligt gods.*

*Då planområdet ligger i närheten av riksintresseområde för kulturmiljövården har planbeskrivningens delar som berör befintlig och ny bebyggelse samt gestaltning av bebyggelse kompletterats med ett avsnitt gällande riksintresse för kulturmiljövården. I detta avsnitt redovisas länsstyrelsens efterfrågade beskrivning av riksintresseområdet för framförallt stadsdelen Blekan.*

### Strandskydd

*För att tillmötesgå Länsstyrelsen synpunkt har planbeskrivningen försetts med ett nytt avsnitt för strandskyddet. Avsnittet beskriver vilket skyddsområde som avses och vilka särskilda skäl som föreligger för ett fortsatt upphävande av strandskyddet i kvarteret. Även detaljplanekartan kompletteras med strandskyddsbestämmelser.*



### Hälsa och säkerhet

#### *Ventilationsanläggningar*

*Planförslaget har redan i samrådsversionen försetts med planbestämmelsen:*

*”b<sub>1</sub> - Byggnader närmast spårområdet skall ha manuellt avstängningsbar ventilation för att minska konsekvenserna vid utsläpp av giftiga gaser. Friskluftsintag till ventilationssystem skall placeras på oexponerad sida av byggnaden.”*

*Planbestämmelsens ordalydelse har modifierats något i syfte att bli tydligare i fråga om tolkning vid framtida bygglovsprövning. Den nya formuleringen i granskningsversionen av detaljplanen blir istället:*

*”b<sub>1</sub> - Byggnader med fasad mot spårområdet ska ha manuellt avstängningsbar ventilation för att minska konsekvenserna vid utsläpp av giftiga gaser. Friskluftsintag till ventilationssystem ska placeras på den sida av byggnaden som inte är exponerad.”*

*Med hänsyn till ovanstående bedömer Ronneby kommun att länsstyrelsens synpunkt i fråga om ventilationsanläggningar sedan tidigare varit tillgodosedd och att regleringen genom mindre korrigering nu blivit tydligare.*

### Farligt gods

*Länsstyrelsens tillstyrkande av riskanalysen noteras och föranleder därför inte någon ytterligare revidering av planförslaget.*

### Buller

*Detaljplanen har kompletterats med en trafikbullerutredning daterad 2018-08-13 och aktuella bullernivåer redovisas i avsnittet Omgivningsbuller i planbeskrivningen.*

### Miljömål

*Länsstyrelsens positiva återkoppling noteras och föranleder inte någon ytterligare revidering av planförslaget.*

### Redovisning av detaljplanens konsekvenser

*För att belysa detaljplanens konsekvenser för respektive fastighet i planområdet har ett helt nytt avsnitt tillförts planbeskrivningen – Detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå. I avsnittet redovisas fastighetsspecifika frågor om trafik, fastighetsreglering med flera frågor.*

**Tekniska förvaltningen** anser att detaljplanens lösning på parkeringsfrågan är otillfredsställande. Det hänvisas till parkering på Kilen men hur det praktiskt ska lösas är inte tydligt. Det borde redovisas en parkeringsnorm för det nya kvarteret och lösning på pendlarparkering.

I tomtgräns på Gertrud 9 finns i dagsläget arrenden för fyra laddningsplatser för elbilar.

**Kommentar:**

*För att tillmötesgå Tekniska förvaltningens synpunkter har en illustrationskarta tillförts planbeskrivningen som redovisar planområdets läge i förhållande till gällande byggrätt för parkeringshus. Likaså har planbeskrivningen kompletterats med ytterligare beskrivning av parkeringssituationen och möjligheterna att lösa denna inom gällande byggrätter under rubriken Parkering. En parkeringsnorm har dock inte presenterats i planförslaget. En upplysning om arrende för laddningsstolpar i fastighetsgräns till Gertrud 9 har noterats i avsnittet Servitut.*

**Kommunledningsförvaltningen** framför följande synpunkter på förslaget till ny detaljplan för kvarteret Gertrud.

Planritning

- Generellt sett bra.
- Befintlig utfart mellan fastighet Gertrud 9 och Gertrud 24 är trafikfarlig, och blir ytterligare farlig när ny huskropp uppförs på Gertrud 9. Jag tror att den boendetrafik som idag kör in- och ut från fastighet Gertrud 24 blir svår att ta bort, men kan man i planen fastställa att in- och utfarter från fastighet Gertrud 9 inte får belasta denna punkt utan skall ske via Gertrud 10?
- Vid uppförande av byggnader i anslutning till in- och utfart till Gertrud 10 måste man ta hänsyn till trafiksäkerheten för de passerande GC-trafikanterna så att man inte skapar ett problemställe motsvarande platsen mellan Gertrud 24 och Gertrud 9.

Planbeskrivning

Sid 18 Gator och trafik:

- Beläggningen på Gustaf Arnolds gata heter smågatsten.
- Gångbrogatan är dubbelriktad med mittseparering.
- Trafikmängd längs Gångbrogatan bör redovisas som ca 7000 fordon/dygn (Mätningar: maj-15 – 7644, sept-16 – 6487, maj-17 – 6703).
- Trafikmängd längs Järnvägsgatan bör redovisas som ca 9000 fordon/dygn (Mätningar: juni-15 – 8902, okt-16 – 9495, nov-17 – 8812).

Sid 20 Gång- och Cykeltrafik:

- Gång- och cykelbana finns även utmed Gångbrogatans östra sida förbi planområdet.
- Inget nämnt avseende den gångtrappa som finns direkt öster om nya planområdet och som länkar samman Järnvägsgatan och GA-gatan mitt på dessa?

Sid 20 Kollektivtrafik

- Idag finns väl ingen anslutningsbuss för flygtrafik från Ronneby resecentrum?



#### Sid 21 Utfarter

- Funkar det att samordna båda till 1 utfart? Se resonemang ovan (planritning).
- Förstärk gärna texten om att utfarter skall utföras på ett så trafiksäkert sätt som möjligt (kan man skriva att ”specifik skrivning skall biläggas bygglov, eller nåt? Kanske separat godkännande från väghållare?).

#### Sid 21 Omgivningsbuller

- Bör det inte tydligare skrivas en bedömningstext där det framgår att vi bedömer att bullret inte blir något problem eftersom huskropparna förläggs ut mot gatan och att innegårdarna blir tysta sidor?
- Planbestämmelserutan avseende buller har hamnat under ”störningar” istället för under ”omgivningsbuller”.

#### Sid 24 Vatten och avlopp

- Räcker verkligen texten avseende dagvattenhantering? Bör det inte även föras diskussion kring ev. behov av rening och fördröjning av dagvattnet? Hur ser miljösidan på detta?

#### **Kommentar:**

*Planförslaget tillmötesgår kommunledningsförvaltningens synpunkter genom att dels reglera utfartsförbud mot Järnväggsgatan i syfte att samordna två in- och utfarter till en, samt också belyser möjligheten till att förlägga om ett befintlig servitut så att rättigheten finns kvar men att den samordnas med andra infarter. Benämningen kullersten i planbeskrivningen har ändrats till smågatsten och en notering om den befintliga gångpassagen mellan kvarteret Gertrud och kvarteret Gunhild har noterats i avsnittet Gator och trafik. I dagsläget finns anslutningsbuss till Kallinge flygplats varför planbeskrivningen förblir oförändrad i denna del. Beträffande trafiksäkerhet för nya utfarter kan inte särkrav regleras i detaljplan och inte heller villkora ett beslut med ett annat beslut. En trafiksäker in- och utfart ska alltid presenteras i samband med bygglov. Detta innebär att den vanliga lovprövningen redan idag ställer det krav som erfordras för en trafiksäker in- och utfart. I fråga om trafikbuller har ÅF Infrastructure AB genomfört en trafikbullerutredning på uppdrag av Ronneby kommun med tillhörande sammanfattning som har infogats i planbeskrivningen. Beträffande hanteringen av dagvatten tillstyrker Miljö- och hälsoskyddsenheten planförslaget.*

**Miljö- och hälsoskyddsenheten tillstyrker planförslaget.**

#### **Kommentar:**

*Miljö- och hälsoskyddsenhetens yttrande föranleder inte någon ändring av planförslaget.*

**Ronnebyhus AB** har följande synpunkter på förslaget till ny detaljplan för kvarteret Gertrud.

Disponeringen av planområdet är väl utformat och möjliggör en bra exploatering inom Gertrud 9, 10 och 12. AB Ronnebyhus delar planförslaget inriktning och ställningstagande avseende att nyttillkommen bebyggelse inordnas i befintlig bebyggelsestruktur. Möjligtvis kan byggnadshöjden ökas 1 meter för att låta markplanets lokaler för handel eller kontor få en högre bjälklagshöjd (rumshöjd) samtidigt som 5 normalplan kan byggas ovanpå. AB Ronnebyhus förutsätter att noggranna sektionsstudier med koppling till befintliga markhöjder och planerad genomsnittlig marknivå genomförts. Detta så att detaljplanens byggnadshöjd på 15 meter (eller 16 meter som AB Ronnebyhus föreslår) verkligen medger den byggnation som illustrationen visar. Fem våningsplan bostäder medger betydligt bättre ekonomiska förutsättningar än fyra våningsplan och kan därför vara direkt avgörande för en exploatörs intresse att bebygga tomten.

Planförslaget belyser dagens parkeringssituation inom planområdet och dess koppling till Ronneby resecentrum. AB Ronnebyhus anser att det är mycket viktigt att parkeringsfrågan utreds noggrant parallellt med planprocessen. I ett eventuellt framtida byggstartskede inom planområdet är det ett måste att kollektivtrafikens parkeringsbehov är tillhandahållna och färdigställda i resecentrums absoluta närhet.

I övrigt har inte AB Ronnebyhus något att erinra.

**Kommentar:**

*Vid utformningen av planförslaget har Metria utfört inmätningar i kvarteret Gertrud på uppdrag av Ronneby kommun för att få aktuella och noggranna kartdata att utgå ifrån. Vidare har också en byggnadsarkitekt anlitats för att arbeta fram alternativa skisser för hur området skulle kunna bebyggas redan före det att detaljplanen utformades. Den reglerade byggnadshöjden har därför inte bedömts behöva ändras till 16,0 meter. I enlighet med Tekniska förvaltningens yttrande har planbeskrivningen kompletterats med ytterligare beskrivning av parkeringssituationen i och runt kvarteret Gertrud.*

**Räddningstjänsten Östra Blekinge** påpekar att utrymning av de befintliga fyra våningar höga husen har förutsatt att utrymning kan ske med hjälp av räddningsfordon, vilket innebär att nya byggnader måste anpassas så att detta kan ske även i framtiden. Om de nya byggnaderna ska utformas så att räddningstjänsten ska bistå med evakuering av bostadslägenheter över 2 plan behöver uppställningsplatser för räddningsfordon tillskapas.

Räddningstjänstens höjdfordon kan bara användas om en körbar väg/räddningsväg och uppställningsplats finns. Avståndet mellan marken och fönstrens underkant eller balkongräcket ska inte överstiga 23 meter. Räddningstjänsten anser att hela räddningsvägen bör utföras 5 meter bred så att den också kan användas som uppställningsplats vid släckning.

Uppställningsplatsen ska uppfylla:

- Minst 5 meter bred och 12 meter lång
- Maximalt 8,5 % lutning i någon riktning
- Bärigheten bör motsvara gatutätets bärighet.



- Vara placerad utanför balkonger eller fönster som ska kunna nås med höjdfordon.
- Vara placerad maximalt 9 meter från husvägg eller balkongkant.

Uppställningsplatsen bör inte placeras närmare än 2 meter från byggnadens fasad eller balkongkant för att skapa arbetsyta kring fordonet. Ett avstånd på 6 – 9 meter ger bäst förutsättningar för ett effektivt ingripande.

#### Hinder och parkering

Inga hinder så som träd, trädkronor, lyktstolpar, skyltar betongsuggor, parkerade bilar eller liknande får inskränka på uppställningsplatsens fria mått eller hindra stegen från att nå lägenheter som är tänkta att utrymmas. Det är viktigt att trädplantering samordnas med Räddningstjänsten. Om räddningstjänstens åtkomlighet inte kan säkerställas krävs att byggnaderna dimensioneras för utrymning utan räddningstjänstens medverkan.

#### **Kommentar:**

*Räckvidden i höjddled på 23 meter bedöms inte kunna överstigas då detaljplanen reglerat högsta byggnadshöjd till 15,0 meter. Åtkomst för räddningsfordon finns på tre sidor av kvarteret utmed allmän plats för lokalgata alternativt huvudgata i gällande detaljplan och samtliga av dessa uppnår ett breddmått på 5 meter. Ett maximalt bebyggande av kvarteret skulle kunna innebära att interna brandskyddsåtgärder skulle kunna behövas i den nya byggnaden som komplement till räddningstjänstens insatser. Denna typ av brandtekniska frågor faller under prövningen i samband med bygglov. Det är också i detta skede som placering av träd, lamor eller liknande är känd vilket inte regleras av detaljplanen.*

**Lantmäteriet** vill framföra följande synpunkter:

#### Plankarta

Kartan saknar koordinatkryss och –angivelse. På plankartan finns inte angivet vilket utskriftsformat som ska användas för att den angivna skalan ska stämma. Användningen gata bör betecknas GATA och ges vid färgläggning en ljus grå färg. Utfartsförbud ska inte vara förlagd till planområdesgräns.

#### Planbestämmelser

Lagstodet för respektive planbestämmelse redovisas inte i anslutning till planbestämmelserna. Rivningsförbud betecknas r.

En administrativ planbestämmelse om upphävande av strandskydd finns inom hela planområdet. Hela området ligger inte inom 100 m från strandlinjen – där strandskydd kan återinträda vid ny planläggning enligt 7 kap. 18 g § miljöbalken.

#### Planbeskrivning

Det finns inte angivet i planhandlingarna vilken version av plan- och bygglagen (med hänvisning till SFS-nummer) som används vid användningen av detaljplanen.

Sida 25. Det röda området betecknar ett officialservitut för väg, dock står det när servitutet bildades: "Rättigheten skall upphöra att gälla när gårdshuset på Gertrud 10 rivits". Så servitutet har egentligen förfallit.

Gemensamhetsanläggningen Gertrud ga:1 är belägen på Gertrud 2, 9, 22 och 24. I planbeskrivningen står det den ska flyttas. Det blir alltså omprövning enligt 35 § inläggningslagen vilket ansöks om i lantmäteri-förrättning. Om minskning av upplåtet område sker ska ägaren till mark som blir av med belastning av en ga betala ersättning till de fastigheter som deltar i ga:n. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva.

Det framgår inte att kommunen har rätt att tvångsvis lösa in området runt den västra byggnaden på Gertrud 12, mot Gångbrogatan. Området är utlagt som allmän plats.

I planbeskrivningen framgår inte om något exploateringsavtal/markanvisningsavtal ska tecknas. Om avsikten är att sådant avtal ska tecknas ska kommunen, enligt 5 kap. 13 § 3 st. PBL, redovisa avtalets huvudsakliga innehåll liksom konsekvenserna av att planen helt eller delvis genomförs med stöd av ett sådant avtal i planbeskrivningen.

Det är viktigt att alla som berörs av en detaljplan kan förstå planens konsekvenser för den egna fastigheten. I det aktuella planförslaget finns beskrivningar i text om de flesta åtgärder, men planförslaget och dess konsekvenser behöver beskrivas på ett samlat sätt där respektive fastighetsägare kan förstå vad detaljplanens genomförande innebär för den aktuella fastigheten. Ett sätt att åskådliggöra detta är att upprätta en fastighetskonsekvensbeskrivning.

#### **Kommentar:**

*Plankartan har omarbetats utifrån nu gällande allmänna råd avseende färg, beteckning, lagstöd etc. och försetts med koordinatkryss. Bestämmelse om strandskyddets upphävande har också tillförts plankartan. Planbeskrivningen har kompletterats med lagstiftningshänvisning under avsnittet Planförfarande och servitutsbeskrivningen har kompletterats under rubriken Servitut. Gemensamhetsanläggningen Gertrud ga:1 har fått en egen beskrivning under rubriken Detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå. Något markanvisningsavtal eller exploateringsavtal är idag inte aktuellt för kvarteret Gertrud.*

**Trafikverket** har tagit del av handlingarna för rubricerad detaljplan.

#### **Vägar och järnväg**

Detaljplanen angränsar till kommunala gator. Planområdet ligger drygt 40 meter från järnvägen, Blekinge kustbana som är av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8 § miljöbalken och ska skyddas mot åtgärder som påtagligt kan försvåra tillkomsten eller utnyttjandet av anläggningen.

#### **Störningar och risker**

Då aktuell detaljplan medger bostadsändamål inom en större del av kvarteret är det viktigt att det av detaljplanen framgår vilka eventuella åtgärder som krävs för att bostäderna ska bli lämpliga ur hälsa och säkerhet med hänsyn till områdets närhet till trafikerade gator och järnvägen. Till handlingarna ingår en bullerutredning som gjordes 2011 i samband med

planläggningen för kvarteret Kilen. Med hänsyn till att utredningen är sex år gammal och avser ett annat område med andra förutsättningar än Kilenområdet anser Trafikverket att bullerutredningen behöver uppdateras utifrån ny statistik vad gäller trafikflöde och nya prognoser, utifrån Trafikverkets basprognos för 2040 i stället för 2020. Den sammanvägda bullersituationen behöver utredas utifrån framtida prognostiserad trafik för minst 20 års framtid, framförallt då utredningen från 2011 påvisade relativt stora bullerstörningar. Av planbeskrivningen framgår att vägtrafiken utmed Järnvägsgatan beräknas generera bullervärden som överstiger rekommenderade riktvärden. Ljudutbredningen från spårtrafiken uppges vara mer begränsad och bedöms inte överskrida riktvärdena. Vid en sammanvägning av bullerpåverkan från både väg- och järnvägstrafiken ges dock bullernivåer som överskrider rekommenderade riktvärden. Trafikverket tolkar att dessa antaganden utgår från den trafikutredning som gjordes för Kilenområdet 2011.

I tidigare planering för närliggande områden har även frågan om vibrationer behandlats. Trafikverket har inte kännedom om hur marken är beskaffad inom planområdet och om det föreligger någon risk för vibrationsstörningar. Detaljplanen bör kompletteras i detta avseende.

Vad gäller risker med hänsyn till farligt gods anger detaljplanen vissa bestämmelser enligt vad som rekommenderas i tidigare utförd riskbedömning. Då omfattningen av farligt gods inte har förändrats anser Trafikverket att antagandena och angivna bestämmelser är rimliga.

De nödvändiga åtgärder som kan krävas vad gäller buller, risker eller vibrationer ska bekostas av kommunen och/eller exploitören.

### **Parkering**

Inom planområdet finns en parkeringsplats av allmän karaktär som nyttjas av pendlare och boende i närområdet. Av planbeskrivningen framgår att parkeringsbehovet kan ersättas inom Kilenområdet. Då detta område ligger söder om järnvägen vill Trafikverket upplysa om att det är viktigt att säkra förbindelser till plattform och bussterminal säkerställs via befintlig plankorsning med järnvägen i norr alternativt via vägbron över järnvägen i söder. Att utöka befintlig plattformsförbindelse över spåren till att även nå Kilenområdet är direkt olämpligt och en sådan lösning kommer Trafikverket inte tillåta. Frågan har även behandlats i samband med planläggningen för Kilenområdet. Om kommunens avsikt är att Kilenområdet får en användning som förstärker behovet av en gen och säker förbindelse över järnvägen bör kommunen ta ett helhetsgrepp och utreda behovet vidare.

### **Luftfart**

Detaljplanen anger högsta byggnadshöjd till 15 meter vilket innebär att totalhöjden för byggnader kan komma att bli högre än 20 meter. Då etableringen ligger inom den MSA-påverkande zonen för Ronneby flygplats ska flygplatsen i egenskap av sakägare beredas möjlighet att yttra sig. Likaså ska Luftfartsverket och Försvarmakten, i egenskap av sakägare, ges möjlighet att yttra sig över detaljplanen. Trafikverket förutsätter att kommunen hör berörda flygplatser samt Luftfartsverket och Försvarmakten. I de fall det framkommer behov av flyghinderanalys ska en sådan genomföras och skickas till berörda flygplatser. Lokaliseringsbedömning sker även hos Försvarmakten. Läs mer på Försvarmaktens webbplats ([www.forsvarsmakten.se](http://www.forsvarsmakten.se)), där blankett finns.



Före byggstart (då bygglov eller miljötillstånd finns) ska också blanketten ”flyghinderanmälan” (enligt Luftfartsförordningen SFS2010:770) skickas in till Försvarsmakten. Flyghinderanmälan avser byggnader och andra föremål (högre än 45 m och belägna inom tätort, högre än 20 m utanför tätort). Läs mer på Försvarsmaktens webbplats där blankett finns. Blanketten skickas in senast 4 veckor före uppförandet av byggnaden till: [fm.flyghinder@lfv.se](mailto:fm.flyghinder@lfv.se) och [registrator@fmv.se](mailto:registrator@fmv.se).

Den 1 november 2010 trädde Transportstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om markering av föremål som kan utgöra en fara för luftfarten (TSFS 2010:155) i kraft. Dessa föreskrifter ska tillämpas vid markering av föremål som har en höjd av 45 meter eller högre över mark- eller vattenytan och som är belägna utanför en flygplats fastställda hinderbegränsande ytor.

**Kommentar:**

*För att tillmötesgå Trafikverkets synpunkter har Ronneby kommun låtit ÅF Infrastructure AB utföra en trafikbullerutredning daterad 2018-08-13 och en markvibrationsutredning daterad 2018-09-05 för detaljplanen. Trafikbullerutredningen har bland annat påvisat behovet av en tyst sida vilket inneburit att plankartans bestämmelser justerats något i sina ordalydelser. Utredningen av markvibrationer däremot har visat att inget behov av reglering i detaljplan krävs. Trafikverkets utlåtande avseende transport av farligt gods noteras.*

*Den gällande detaljplanen för Kilenområdet ligger inte enbart söder om järnvägsområdet men för att förtydliga parkeringssituationen runt planområdet har planbeskrivningen kompletterats med en ny karta och ytterligare beskrivning i text i avsnittet Parkering. Den i planbeskrivningen utpekade byggrätten för parkeringshus ligger på samma sida av Bleklinge kustbana som kvarteret Gertrud. Denna plan avser därmed inte att förstärka behovet av en förbindelse mellan spårområdets norra och södra sidor.*

*Gällande luftfart är det inte detaljplanens avsikt att inverka på MSA-området för Ronneby flygplats och för att tillmötesgå detta intresse har detaljplanekartan kompletterats med en bestämmelse om 18,0 meters högsta totalhöjd.*

**Hyresgästföreningen** välkomnar att det planeras bostadsbebyggelse i centralt läge. Kvarteret Gertrud är bland det första som möter en besökare som kommer till Ronneby via Resecentrum, varför det är viktigt att fylla hålet i kvarteret och ge ett mer färdigbyggt intryck. Hyresgästföreningen ställer sig positiv till förslaget och uppmuntrar byggandet av nya hyresrätter i Ronneby.

**Kommentar:**

*Hyresgästföreningens positiva yttrande noteras.*

**Fastighetsägaren** anser att det är en väldigt viktig fråga för oss, vi kommer att ställa oss negativa till detta bygge i alla instanser vi kan.

Spontana åsikter nu innan dom är formulerade i en mer korrekt skrivning:

Vi har hela långsidan (med balkong och inglasad veranda) på vårt hus mot parkeringen, en av anledningarna till att vi investerade pengar i fastigheten var läget på fastigheten. Utsikt över Å-området, Blekan samt att fastigheten låg centralt men ändå fanns det inte en förtätad byggnation i området. Så värdet på vår fastighet kommer påverkas, utsikten påverkas dramatiskt och med det även trivseln och hela anledningen till att bosätta sig just på den platsen.

Om jag läst rätt så är den nya fastigheten även högre än andra i området?

Även fundering på bilsituationen

Är mycket förvånad över att det finns ett intresse av att förtäta området mer nu när man även kommer bygga fastigheter på andra sidan järnvägen. Parkeringen som finns idag är näst intill alltid fullbelagd på kvällarna, har inte räknat men det är nog 60 platser på parkeringen. När det är fullt på parkeringen sprider sig redan nu parkeringskoaset i området (Nästan varje vecka så parkerar Kommunens bilar i hemtjänsten och service bilar framför fastighetsägares utfarter på Gustaf Arnolds gata för det finns inga platser i området att parkera på).

Skall man sedan ytterligare trycka in ett antal lägenheter till med troligtvis 1.3 bilar per lägenhet så har man 100 bilar att ta hand om extra i området. Så att bygga parkeringsplatser/parkeringshus som det funnits planera på borta vid Busstationerna kommer varken räcka eller fungera när man sedan skall bygga upp kilen, där det redan i skissen på det området saknas parkeringsplatser.

Detta kommer öka på bilkaoset både för resenärer vid stationen, boende i området men allvarligaste av allt vid Fredriksbergsskolan.

Väldigt konstigt att man vill fortsätta att bygga sig mot i ett fortsatt bilkaos i centrum.

Vi kommer som sagt att göra det som vi kan i alla instanser för att i vårt tycke denna dåliga idé inte skall genomföras.

**Kommentar:**

*Utsikten från bostäderna längs Gustav Arnolds gata påverkas redan idag av en befintlig byggrätt för ett flerbostadshus i gällande stadsplan från 1961. Den aktuella byggrätten har idag inte tagits i anspråk men finns reglerad och möjlig att bebygga i enlighet med gällande stadsplan. Förslaget till ny detaljplan som är avsedd att ersätta den gällande stadsplanen omformar byggrätten så att en ljuddämpad sida kan uppnås.*

*Förslaget till ny detaljplan för kvarteret Gertrud innebär en utökad byggrätt för befintliga bostäder i kvarteret. Tidigare har innergården reglerats med punktprickad mark vilket innebär att marken inte får bebyggas. Denna mark avses i den nya*



*detaljplanen ersätts med så kallad korsmark vilket innebär att komplementbyggnader får uppföras. Vidare har de bevarandebestämmelser som idag gäller för delar av bebyggelsen fått en tydligare reglering för att lättare kunna tillämpas jämfört med idag gällande stadsplan.*

*Höjddregleringen av bebyggelsen avser både så kallad byggnadshöjd och byggnadernas totalhöjd. Syftet med detta är att kunna medge suterrängvåning mot Järnvägsgatan. Totalhöjden avses vara densamma som för flerbostadshusen i kvarteret. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade vid beslut om granskning att revidera byggnadshöjden utmed Järnvägsgatan från 15,0 meter till 16,0 meter för att möjliggöra våningshöjd för handelslokaler i bottenvåningen mot Järnvägsgatan.*

*Detaljplanearbetet är ett politiskt uppdrag som bland annat grundar sig i Ronneby kommuns bostadsförsörjningsprogram. Av programmet framgår att ett stort intresse finns gällande nyproduktion av bostäder i centrala lägen, vilket även är samstämmigt med Hyresgästföreningens samrådsyttrande över detaljplanen.*

*Kantparkering utmed Gustav Arnolds gata regleras genom lokala trafikföreskrifter vilka ska följas enligt annan lagstiftning. Gustav Arnolds gata är idag reglerad som lokalgata i gällande detaljplan och i denna aspekt innebär den nya detaljplanen inte någon förändring i fråga om markanvändning, huvudmannaskap eller plan.- och bygglagens lagstiftningsområde.*

*Byggrätten för parkeringshus är cirka 5200 m<sup>2</sup> stort i markplan med möjlighet till byggande av flera våningsplan upp till en byggnadshöjd på 12 meter. Den befintliga pendlarparkeringen på Gertrud 9 och Gertrud 10 är 1500 m<sup>2</sup> stor. Detta innebär en möjligt tiofaldig ökning av antalet bilplatser för pendlingsparkering i anslutning till resecentrum. Antalet privata boendeparkeringar i källarplan på Gertrud 9 och Gertrud 10 är beräknat till 28 bilplatser under förutsättning att också handelslokaler inreds, i annat fall medges fler platser. Vidare kvarstår de 27 befintliga bilplatser inom Gertrud 12 med reservation för möjligheten för tillbyggnad av befintligt loftgångshus som skulle innebära en minskning med cirka 8 platser inom Gertrud 12. Sammantaget innebär planförslaget en nettoökning av antalet privata parkeringsplatser inom kvarteret från dagens 27 platser inom Gertrud 12 till 55 privata platser. I satsdelen som helhet skulle planförslaget som tidigare nämnts innebära en väsentlig ökning av antalet pendlarparkeringar i anslutning till resecentrum. Vidare underlättas också åtkomsten till parkeringsplatser öster, söder och från nordost då denna trafik inte längre behöver passera kvarteret Gertrud då parkerings finns att tillgå vid Fredriksbergbron i anslutning till kvarteret Loket.*

## **SAMANFATTNING:**

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

### **Plankarta**

- Plankartan har kompletterats med en reglering av högsta totalhöjd på 18,0 meter.
- Grundkartan har försetts med koordinatkryss.
- Gällande strandskyddsområde från Ronnebyån redovisas i plankartan.
- Utförandebestämmelsen b<sub>1</sub> om ventilation har fått en reviderad ordalydelse.
- Byggnadshöjden utmed Järnvägsgatan har höjts från 15,0 till 16,0 meter i enlighet med Miljö- och byggnadsnämndens beslut om granskning 2019-05-24.

### **Planbeskrivning**

- Gällande strandskydd och fortsatt upphävande har lagts till med rubriken Strandskydd.
- Ett avsnitt gällande riksintresse för kulturmiljövården har lagts till i planbeskrivningen.
- Avsnittet Barnperspektiv har reviderats gällande skolvägar.
- Avsnittet Gator och trafik har omarbetats med anledning av upprättad trafikbullerutredning.
- Avsnittet Parkering har kompletterats med ytterligare beskrivande text och en ny översiktskarta för parkeringssituationen.
- En ny beskrivning för omgivningsbuller har tillförts planbeskrivningen.
- En ny beskrivning för markvibrationer har tillförts planbeskrivningen.
- Avsnittet för ventilation har fått reviderade ordalydelser.
- Detaljplanens tidplan har uppdaterats.
- Avsnittet för servitut har kompletterats.
- En ny rubrik för konsekvenser på fastighetsnivå har tillförts planbeskrivningen.
- Avsnittet Plantolkning har reviderats i enlighet med granskningsförslaget.

Ronneby 2019-05-28

Peter Robertsson  
Planarkitekt

Helena Revelj  
Stadsarkitekt