

Kommunstyrelsen

§ 228

Dnr 2021-000198 4013

Kalleberga 8:267 - Ny detaljplan för bostäder och förskola i södra Kallinge

Sammanfattning

Förslaget till ny detaljplan för Kalleberga 8:267 med flera fastigheter är beläget direkt söder om Kallinge tätort och ingår som en del i det strategiska utbyggnadsområdet mellan Kallinge och Ronneby. Förslaget har tidigare varit utsänt för samråd 2021-10-23 till och med 2021-11-14 och därefter på ett förnyat samråd från 2023-01-09 till och med 2023-01-29 med anledning av en större omarbetning.

Omarbetningen av förslaget innebar att vägdragningar och kvarter ritade om med hänsyn till så väl naturvärden, flyttblock och platsens topografi, som frågor om dricksvatten och anläggande av avloppsledningar. Utöver kvarter för flerbostadshus och skola tillfördes också några mindre kvarter avsedda för lägre marklägenheter eller friliggande enbostadshus. Förslaget till ny detaljplan är nu föremål för antagande av Kommunstyrelsen.

Bedömning

Kommunstyrelsen beslutade den 2021-05-04 § 161 att ge planenheten i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för Kalleberga 8:267 som är i kommunal ägo. Syftet med uppdraget var huvudsakligen att möjliggöra för en högre byggrätt för bostäder inom området jämfört med gällande detaljplan, samt reglera markförhållanden kring Skogsbrynets förskola på Kalleberga 8:269.

Detaljplanen är förenlig med översiktsplan Ronneby 2035 som pekar ut ett större område inkl. planområdet för tätortsutveckling. Utpekat område sträcker sig sedan öster och söder om planområdet. Detaljplanen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Vid handläggningen av denna detaljplan tillämpas ett standardförfarande.

Gällande stads- och detaljplaner

För planområdet gäller idag stadsplan för Kalleberga 8:198 m.fl. (Plannr. 315 och akt.nr 1081-P82/17) antagen 1982-10-01 och ändring genom upphävande av del av stadsplan för Kalleberga 8:198 m.fl. (plan nr. 421 och akt.nr.1081-P82/17) antagen 2017-08-23. Syftet med att ta fram en ändring genom upphävande för del av stadsplanen var att möjliggöra ett planlöst läge och bygglov för privat förskola. Förskolan beräknas vara uppförd under

Kommunstyrelsen

hösten år 2021. Markanvändningen bekräftas i aktuellt planförslag. Förskolan har en kapacitet på 120 barn, fördelat på sex avdelningar.

Större delen av stadsplanen är fortfarande gällande för området och medger en bostadsutveckling. Medgiven byggrätt bedöms inte tillräcklig eller ändamålsenligt varken för området eller kommunens fortsatta utveckling, varvid aktuellt planförslag har tagits fram för området.

Planläggning av skoländamål

Under planarbetets gång uppkom det ett intresse av att etablera en privat grundskola i området. I syfte att bibehålla möjligheten att anlägga en skola har ett av kvarteren försetts med byggrätt för både bostadsändamål och skola. Grundskolan behöver en yta på 20 000 m² för att möjliggöra en kapacitet på 600 elever. Utbildningsförvaltningen har i tidig dialog framfört att en byggnation av privat grundskola för 600 elever kan påverka elevunderlaget för kommunala grundskolor.

Planläggning för nya bostäder

Utöver ovan nämnda byggrätter för förskola, grundskola och bostäder möjliggör planförslaget för en varierad bostadsutveckling i området. Planförslaget möjliggör även för teknisk anläggning i form av transformatorstation för flera kvarter samt allmän plats gata och allmän plats för natur. Föreslagen gata följer i stort befintlig grusväg i området. Angöringen från Ronnebyvägen föreslås flyttas längre söderut i planområdet för att öka trafiksäkerheten. En mindre del av föreslagen gata är för närvarande strandskyddad. Strandskyddet föreslås upphävas och berör enbart en ytterst begränsad yta. Strandskyddets syfte bedöms däremot inte påverkas eftersom det är befintlig markanvändning på platsen och området även fortsättningsvis är tillgängligt.

Geoteknik, naturvärden, vatten- och avlopp

Det finns en geoteknisk undersökning för området från 1980 som visar på goda markförhållanden för byggnation. En naturvärdesinventering har visat att naturvärden förekommer men inte utav betydande karaktär. En VA-utredning inklusive dagvattenutredning har arbetats fram i nära dialog med Ronneby Miljö & Teknik AB. Resultatet av utredningen har påverkat planförslaget på flera sätt. Dels har bebyggelsens höjd i planområdet sänkts till följd av dricksvattnets distributionstryck och dels att mark avsätts för hantering av dagvatten i form av naturmark och dike. Detta har även inneburit att planområdet utvidgas i syfte att kunna reglera hanteringen av dagvatten inom planområdet. Den kombinerade vatten- och avloppsutredningen har under 2023 också kompletterats med en undersökning om påverkan på miljökvalitetsnormerna för vatten. Samtidigt har också utredningen justerats efter en omarbetning av detaljplanekartan.

Kommunstyrelsen

Barnperspektiv

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar att bli ett barnvänligt område. Planområdet är utformat med barnperspektivet i åtanke. Möjlighet finns att välja mellan belysta vägar och spännande stigar. Kvarteren som tillåter skolverksamhet är placerade så nära Ronnebyvägen som möjligt för att inte leda in onödig trafik i området. Det föreslagna bostadskvarteren föreslås ha återvändsgränder för att inte möjliggöra för genomfartstrafik. Gatan som löper tvärs över planområdet är böjd på flera ställen för att inte uppmuntra till högre hastighet.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Det finns inga omständigheter som talar för en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning behöver därmed inte göras. Samråd med länsstyrelsen om undersökning om behov av strategisk miljöbedömning har gjorts i samband med det föregående samrådet av planförslaget.

Förslag till beslut

Att Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår Kommunstyrelsen att anta förslaget till ny detaljplan för Kalleberga 8:267 m.fl. i Ronneby kommun.

Arbetsutskottets förslag till beslut 2023-06-19

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen att anta förslaget till ny detaljplan för Kalleberga 8:267 m.fl. i Ronneby kommun.

Propositionsordning

Tjänstgörande ordförande Nicolas Westrup (SD) ställer proposition på arbetsutskottets förslag och finner att kommunstyrelsen bifaller detsamma.

Beslut

kommunstyrelsen att anta förslaget till ny detaljplan för Kalleberga 8:267 m.fl. i Ronneby kommun.

Exp:

Peter Robertsson, planarkitekt