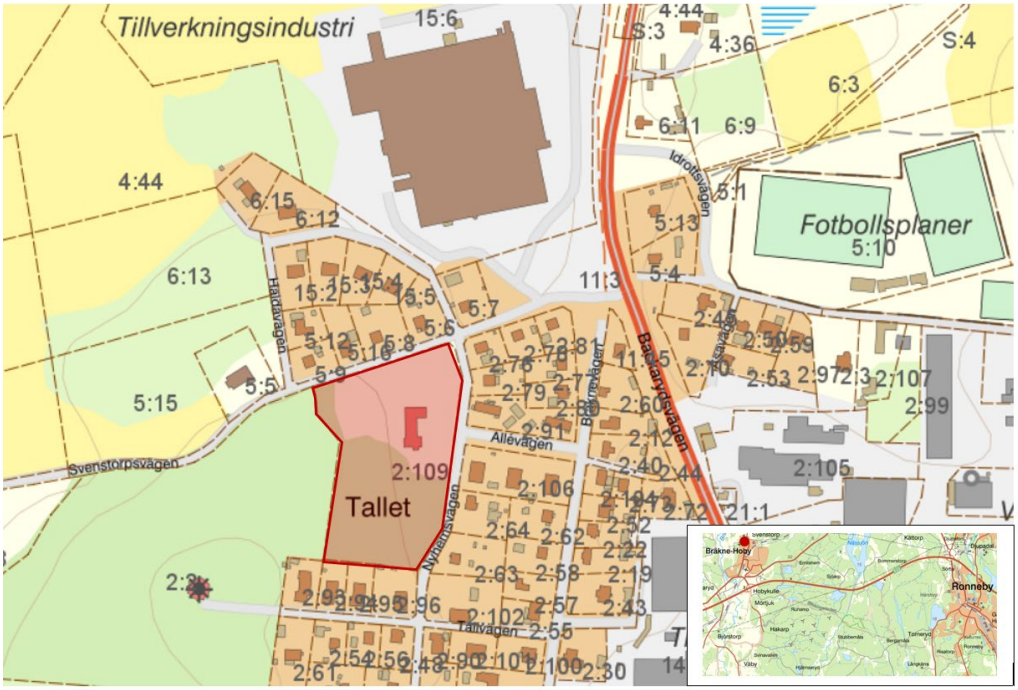
Planbeskrivning
Detaljplan för Fastighet Svenstorp 2:109. (Tallet)

Granskningshandling

Läsanvisning: *Kursiv text – Ändringar och tillägg efter samrådsskedet.*



Översiktskarta

Innehåll

Förord om detaljplaner 5
Processen att ta fram en detaljplan 5
Olika typer av planförfaranden 5
Planinformation 6
Handlingar 6
Underlag 6
Inledning 7
Syfte och huvuddrag 7
Bakgrund 7
Plandata 7
Lägesbestämning och areal 7
Planområdets avgränsning 7
Markägoförhållanden 7
Tidigare ställningstaganden 7
Översiktsplan 7
Detaljplan 8
Upphävande av gällande detaljplaner 8
Miljöbedömning 11
Nationella och regionala miljömål 11
Bedömning av förslagets påverkan 11
Hållbarhetsstrategi 2022-2025 12
Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer 12
Förutsättningar och förändringar 13
Mark och vegetation 13
Geotekniska förhållanden 13
Förorenad mark 14
Risk för skred och höga vattenstånd 14
Klimatanpassning 14
Fornlämningar 15
Riksintresse 15
Bebyggelseområde 15
Byggnadskultur och gestaltning 16
Offentlig och kommersiell service 18
Posttjänster 18
Tillgänglighet 18
Barnperspektiv 18
Lek och rekreation 18
Vattenområde 19
Gator och trafik 19
Kollektivtrafik 19
Parkering 20
Utfarter 20
Omgivningsbuller 20
Störningar 21
Vatten och avlopp 21
Skydd av vattentäkt 22
El-, tele- och fiberanslutning 22
Solenergi 22
Värme 23
Avfall 23
Motivering av planbestämmelser 23
Egenskapsbestämmelser för allmän plats 23
Egenskapsbestämmelser för kvartersmark 23
Organisatoriska frågor 25

Tidplan 25
Genomförandetid..... 25
Huvudmannaskap 25
Ansvarsfördelning 25
Avtal 25
Fastighetsrättsliga frågor 25
Fastighetsbildning 25
Konsekvenser på fastighetsnivå 25
Fastighetsägare 26
Servitut 26
Ekonomiska frågor 26
Planekonomi..... 26
Vägar, Va-anläggningar, etc.. 26
Fastighetsbildning 27
Tekniska frågor 27
Vägar, belysning..... 27
Fjärrvärme, Fiber och Elnät .. 27
Vatten och avlopp..... 27
Dagvattenhantering 27
Skyddsområde för grundvattentäkt 27
Övrigt 28
Planförfarande 28
Motivering av planbestämmelser 28
Plantolkning 28
Medverkande tjänstemän..... 28

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

Planarbetet startade 2020-02-10 och hanteras med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom detaljplanen i första hand inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, i andra hand att planförslaget är förenligt med översiktsplanen samt i tredje hand att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Granskningstid: 2022-05-13 till och med 2022-06-03

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

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om behovet av att upprätta en strategisk miljöbedömning
- Fastighetsförteckning

Underlag

- PM Dagvattenhantering
- Beräkning av vägtrafikbuller
- Föreskrifter om skyddsområde och skyddsbestämmelser för Bräkne-Hoby grundvattentäkt, Ronneby kommun.

Samtliga handlingar finns på www.ronneby.se/tallet

Inledning

Syfte och huvuddrag

Planens syfte är att i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) skapa möjlighet till ombyggnad av befintlig historisk byggnad till bostäder och planläggning för nya bostäder i form av marklägenheter på fastigheten.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Svenstorp 2:109 (Tallet) inkom 2019-05-08 med en ansökan om planbesked för aktuell fastighet med avsikten att planlägga fastigheten för flerbostadshus och hus för nya bostäder i form av marklägenheter. Ansökan omfattar

- Ombyggnaden av den befintliga äldre byggnaden avser 8 – 10 nya lägenheter.
- Byggrätt för marklägenheter i en våning.
- Byggrätt för upp till tre carportar och ett gemensamt sophus.
- Infart avses ordnas från befintlig lokalgata i detaljplan.
- Montering av utvändig hiss på befintlig kulturhistorisk byggnad.

2019-09-23 beslutade Miljö- och byggnadsnämnden att bevilja positivt planbesked för fastigheten Svenstorp 2:109 gällande planläggning för om- och tillbyggnad av bostäder. 2020-09-23 beslutade Miljö- och byggnadsnämnden att godkänna förslag till detaljplanen för samråd.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet omfattar ca 17000 m² och gränsar i norr, öster och söder till befintlig villabebyggelse. I väster gränsar planområdet till ett skogsområde.

Planområdets avgränsning

Planområdet avgränsas i norr av Svenstorpsvägen, i öster av Nyhemsvägen och i söder av befintlig villabebyggelse. I väster av ett skogsområde.

Markägoförhållanden

Ronneby Kommun äger marken betecknad allmän plats. Kvartersmarken är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplan Ronneby 2035 är platsen utpekad som tätort och angränsar till utvecklingsområde Br-01. Utvecklingsområdet syftar till framtida tätort med bostäder, skola och förskola. Området är också utpekat som

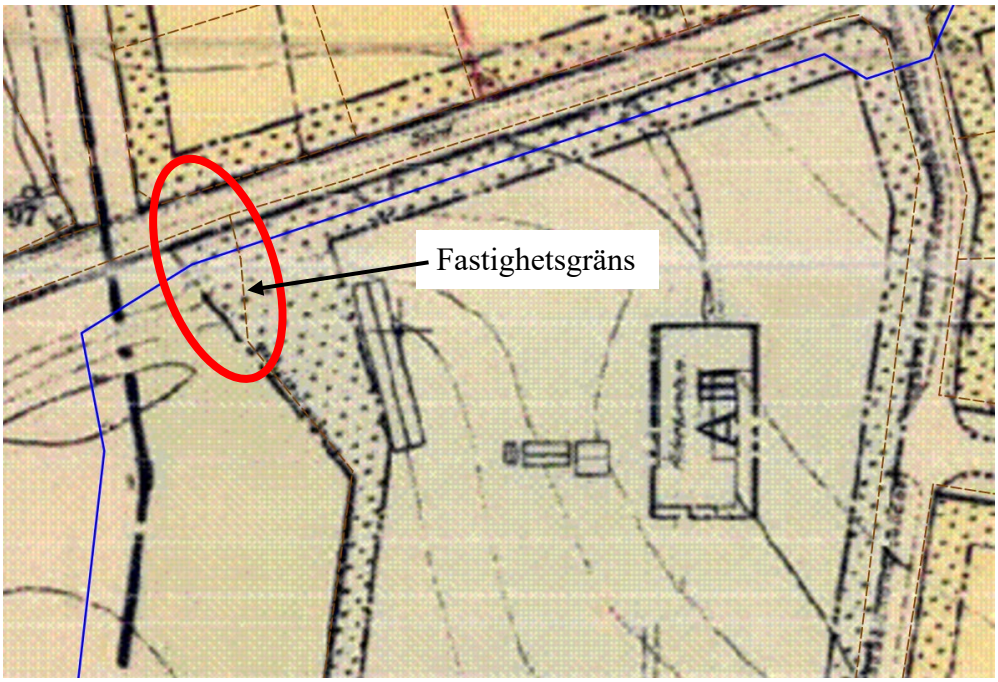
kommunikationsnod och kärna för boende och service. I Översiktsplanen Ronneby 2035 anges området som tätort. Föreslagen detaljplan avviker inte från översiktsplanen.

Detaljplan

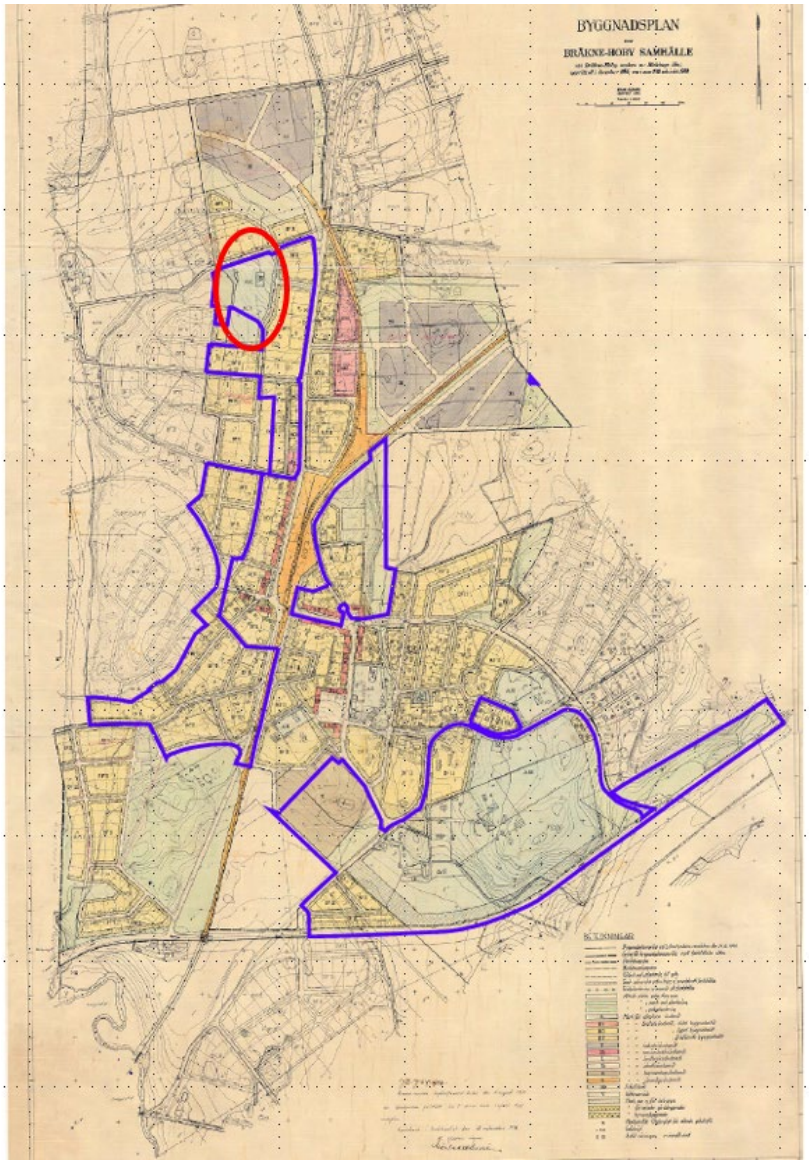
För planområdet gäller idag byggnadsplan (194) antagen 1950-08-04. Planen anger A, mark för allmänt ändamål och antal våningar III. Lantmäteriets FRM- akt 10-BRÄ-1083.
Byggnadsplan (203), laga kraft 1968-03-28 gäller i områdets norra del och anger vägområde. Lantmäteriets FRM- akt 10-BRÄ-1574.
Byggnadsplan (208), laga kraft 1963-12-05 gäller i områdets södra del. Planen anger A, mark för allmänt ändamål och antal våningar II. Lantmäteriets FRM- akt 10-BRÄ-1446.

Upphävande av gällande detaljplaner

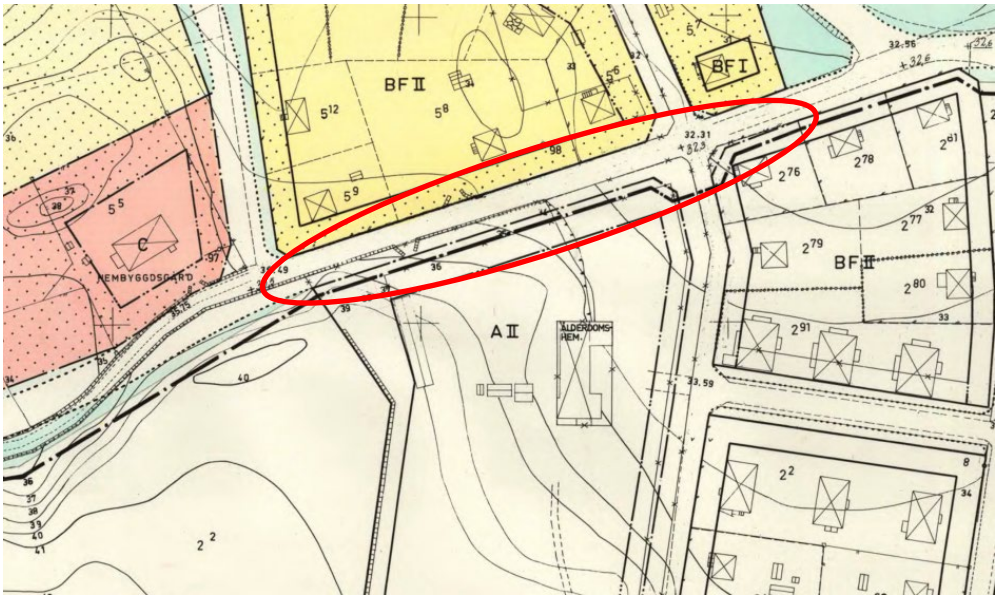
Aktuellt planområde är en mindre del av byggnadsplan 194, laga kraft 1950-08-04. Den nya detaljplanen avser fastigheten Svenstorp 2:109 och vägarna norr och öster om fastigheten (Svenstorpsvägen och Nyhemsvägen) och en mindre del utanför i nordväst. *Eftersom Svenstorp 2:109 inte är avstyckad enligt byggnadsplan 194 ligger en del med beteckningen A, allmänt ändamål (som inte används längre) utanför fastigheten. Delen tas med i planförslaget och får bestämmelsen NATUR.*



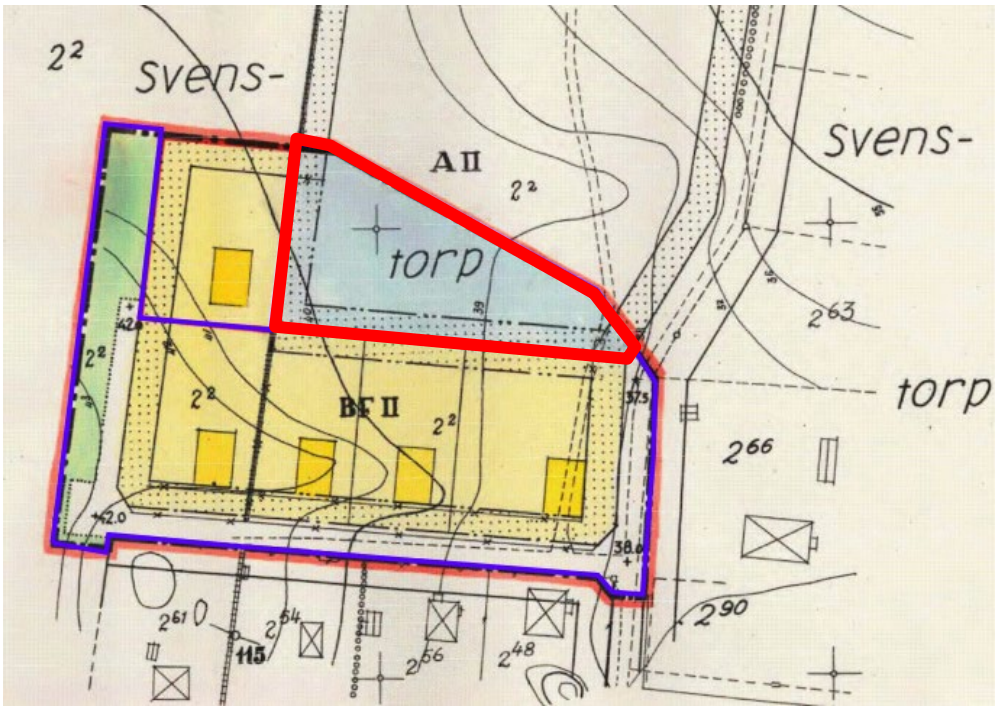
Detalj från byggnadsplan 194 som visar förhållandet mellan mark med allmänt ändamål och fastighetens avstyckning.



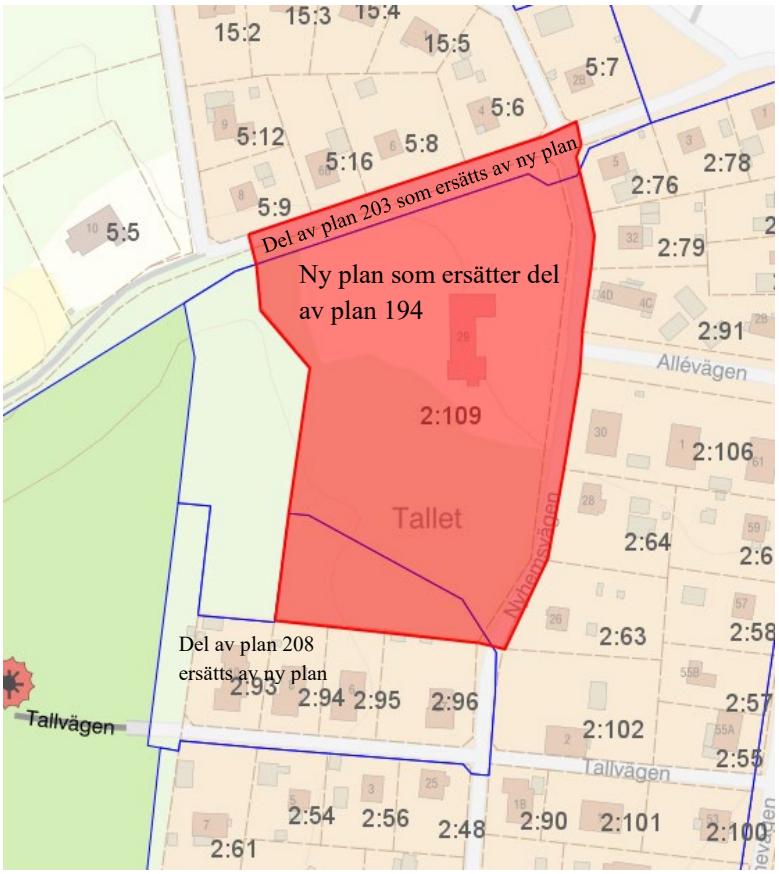
Detaljplan 203, laga kraft 1968-03-28 berör Svenstorpsvägen *och korsningen Svenstorpsvägen/Nyhemsvägen.*



Detaljplan 208, laga kraft 1963-12-05 berörs delvis. Den nordöstra delen som anger Allmänt ändamål ersätts av den nya planen (tjock röd linje). Den blå linjen visar gällande planområde, vilket innebär att tomten som vägen leder till är fråntagen från den gällande planen.



Sammanfattning på de delar av de gällande planerna som ersätts av den nya planen.



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 av behovet 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. Motivet till det är att planen möjliggör för en begränsad utökning av befintlig bebyggelse som inte medför någon negativ påverkan av området. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.
Kommunen har haft samråd med Länsstyrelsen gällande *Undersökningen av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* och Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att genomförandet av Detaljplan Svenstorp 2:109 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. Av de 16 miljömålen bedöms denna detaljplan bidra till att uppnå följande av miljökvalitetsmålen.

- Begränsad klimatpåverkan.
- Grundvatten av god kvalitet.
- God bebyggd miljö.
- Ett rikt djur- och växtliv.

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.”

Bedömning av förslagets påverkan

Förslaget till ny detaljplan bedöms i korthet kunna bidra till de ovannämnda miljömålen genom att redan ianspråktagen mark i kollektivnära läge nyttjas för etablering av ny bostadsbebyggelse. Slutligen bedöms också förslaget kunna bidra till att befintligt djur- och växtliv kan bevaras.

Hållbarhetsstrategi 2022-2025

Kommunfullmäktige antog 2021-12-21 § 334 en hållbarhetsstrategi för Ronneby kommun från 2022 till 2025. Hållbarhetsstrategin har tagits fram för att säkerställa att vi inom kommunkoncernen arbetar tillsammans för en hållbar framtid för alla som bor, lever och verkar i Ronneby kommun idag och i framtiden. Strategin utgår från en tydlig politisk vision och inriktning om att Ronneby kommun ska vara en hållbar kommun.

Hållbarhetsarbetet i Ronneby styrs av:

Ronneby kommuns vision
Visionen uttrycker kommunens långsiktiga ambitioner inom hållbarhet och utgör grunden för styrningen.

Strategiska målområden
Tydliggör kommunens viljeinriktning inom hållbar utveckling.

Fokusområden i hållbarhetsstrategin
Beskriver vad Ronneby kommun ska fokusera på.

Lagar, mål och riktlinjer
Lagar, mål och riktlinjer som finns på lokal, regional, nationell och global nivå för hållbarhet.

Detaljplanen för Svenstorp 2:109, Tallet bidrar till att uppnå Ronneby kommuns vision genom att bidra till följande strategiska målområden:

- *Stärka **tillväxt och näringslivssamverkan** genom etablering av ny bostadsbebyggelse av en privat byggherre.*
- *Bidra till att skapa en **attraktiv och trygg livsmiljö för alla** genom etablering av naturnära, kollektivnära bostadsbebyggelse med tillgång till gång- och cykelvägar till service och skola.*

Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer

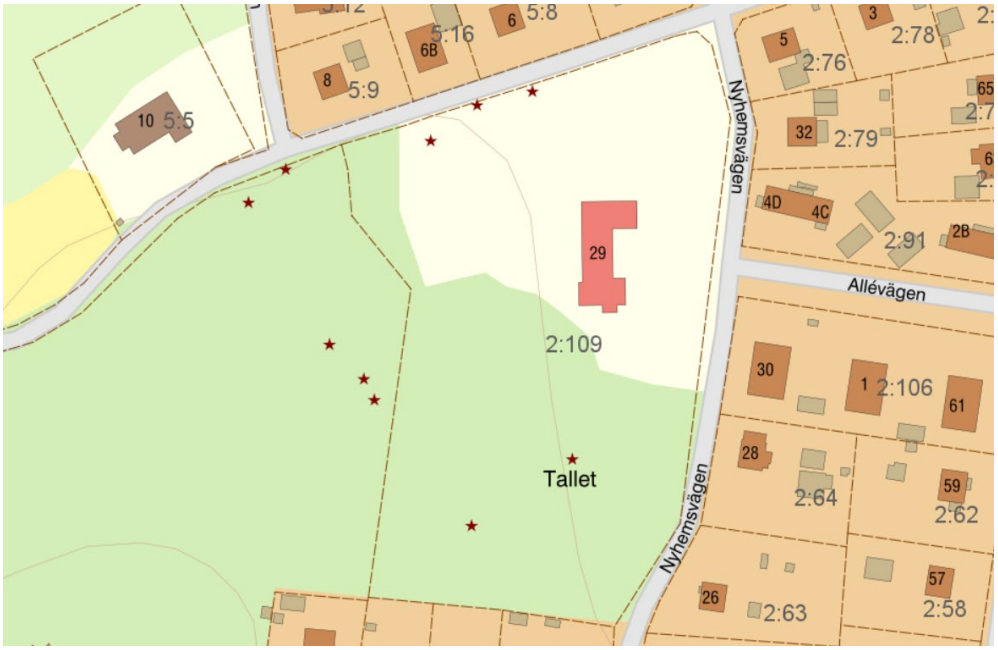
Enligt 2 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om en lägsta godtagbar miljökvalitet och är juridiskt bindande.
Arbetet med miljökvalitetsnormer utgår från kunskapen om vad människan och naturen tål för miljöbelastning 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.
Vad gäller detaljplanen för Svenstorp 2:109 så är förutsättningarna goda för att miljökvalitetsnormerna skall uppfyllas. Planen får en tydlig inverkan på målet om klimat genom det kollektivnära läget och att ökad trafik till området är liten. Planens genomförande bidrar också till att skapa en hållbar

bebyggelseutveckling delvis genom att den befintliga kulturhistoriskt värdefulla bebyggelse får ett förbättrat skydd mot förvanskning.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

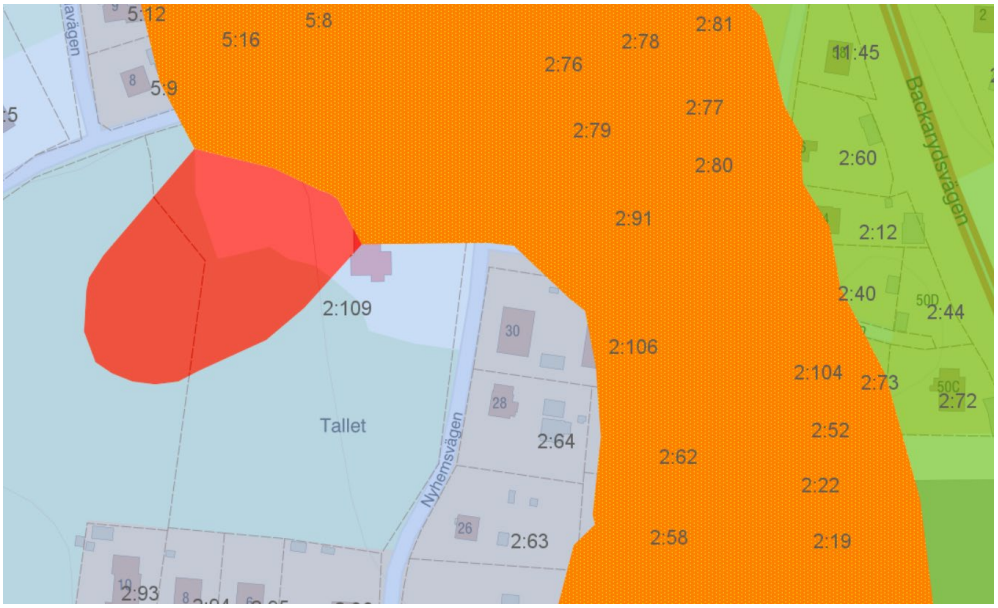
Området är en ianspråktagen fastighet delvis skogbevuxen. Det innebär att viss vegetation kan sparas i området för att gynna den biologiska mångfalden. Inom fastigheten Svenstorp 2:109 finns 5 st. värdefulla träd som bevaras genom egenskapsbestämmelse n_2, träden får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk och n_3, marken får inte hårdgöras. *Träden får alltså inte fällas annat än av säkerhetsmässiga eller naturvårdsskäl. Marken runt träden får heller inte hårdgöras. Schaktning och anläggning får inte påverka träden inklusive dess rotsystem under exploateringsfasen.*



Inventerade värdefulla träd 2014

Geotekniska förhållanden

Marken består till största delen av morän, sand och grus förutom en liten del i väster som är berg, enligt SGU:s jordartskarta. Någon geoteknisk undersökning har inte utförts.
Ur radonsynpunkt klassas marken inom planområdet som normalriskområde



Jordartskarta (SGU). Blå färg: Morän, Orange: Sand-grus, Röd: Berg.

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Risk för skred och höga vattenstånd

Området ligger på en sluttande nivå från 40 ner till 33 meter över havsytan och bedöms inte ligga inom riskzonen för högt vattenstånd och skred. Inga vattendrag finns i närheten.

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.
Genom en global uppvärmning beräknas havsnivåerna kunna stiga upp till +3,0 meter över nuvarande läge fram till år 2100. Den lägsta punkten inom planområdet ligger som lägst på +33,0 meter över havet vilket ger god marginal till en stigande havsnivå.
Fler hällregn och mer långvariga regnperioder kommer att ställa högre krav på hanteringen av dagvatten. För att hantera intensivare regn skall därför dagvatten fördröjas inom fastigheten Svenstorp 2:109 innan det går vidare till det kommunala dagvattennätet enligt PM, Volymberäkning av dagvatten.
Redan idag har vi upplevt intensivare värmeböljor som påverkat människors hälsa, inte minst i bebyggda stadsmiljöer. En av anledningarna till detta är bristen på klimatutjämnande element. Ett klimatutjämnande element kan till exempel vara träd eller annan växtlighet som dels ger skugga, men också höjer luftfuktigheten och strilar solljuset med sina trädkronor. Dessa funktioner ger sammantaget ett jämnare klimat i närheten av växtligheten.
Ett sätt att tillföra nya bebyggelsemiljöer sådana kvalitéer är att spara

befintlig natur i anslutning till nya bostadsområden. På så vis blir det relativt enkelt för boende i området att uppsöka skuggade områden. Planområdet har goda förutsättningar för ett bra lokalklimat. Sydväst om planområdet finns ett skogsområde som bildar en "klimatlunga". Detta innebär att grönområdet ger en ökad beskuggning, ökad luftfuktighet med mera. Inom planområdet finns också stora skyddsvärda träd, vilket också dämpar värmeböljor.
Planförslaget bedöms inte medföra betydande påverkan på klimatet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdets närhet. Någon särskild arkeologisk utredning har inte gjorts. Skulle fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, KML.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresse för totalförsvaret enligt 3 kap. 9 § MB och berör MSA område, stoppområde för höga objekt. Riksintresset påverkas inte negativt av planförslaget.

Bebyggelseområde

Varje kommun blev i och med 1918 års fattigvårdslag skyldig att ha ett ålderdomshem. Tidigare hade äldre i behov av omsorg hänvisats till fattigvården. I och med ålderdomshemmens införande började man separera äldrevården från fattigvården och från 1947 blev ålderdomshemmen ämnade för alla äldre med behov av omsorg. Typritningar för ålderdomshemmen togs fram 1920 av fattigvårdsstyrelsen.
Runt 1920-talet byggdes ett stort antal ålderdomshem runt om i landet. I Blekinge finns ett flertal exempel; bl.a. Tallet i Bräkne-Hoby.
De första ritningarna för ett ålderdomshem i Bräkne-Hoby togs fram 1913 och innefattade sovsalar och dagrum i en manlig respektive kvinnlig avdelning. Ålderdomshemmet i Bräkne-Hoby stod klart 1917. Det är en för byn stor byggnadsvolym som har likheter med Bräkne-Hoby folkhögskola som byggdes i sydöstra delen av samhället 1916. Likheterna består främst i volymerna och tegelarkitekturen. Ålderdomshemmet kompletterades med pensionärslägenheter längs med allén som leder fram till ålderdomshemmet under 1950-talet.
Ålderdomshemmet är byggt i en nationalromantisk stil som karaktäriseras av den stora tunga volymen, den höga och rustika gråstenssockeln, tegelfasaderna, burspråken och de vita småspröjsade fönstren. Helheten ger intryck av en välbevarad byggnad exteriört. Dock är fönstren utbytta på senare år och består av moderna vippfönster med planglas.
Spröjsindelningen har bibehållits för att efterlikna de ursprungliga fönstren men dimensionerna har förändrats med bl.a. bredare mittpost. Ankarsluten i

form av årtalet ”1917” är viktiga att bevara då de berättar om byggnadens ursprung.

Byggnadskultur och gestaltning

Byggnaden har ett högt kulturhistoriskt värde. Ålderdomshemmet vittnar om den svenska äldrevårdens historia och har därigenom ett samhällshistoriskt och socialhistoriskt värde. Arkitekturhistoriskt visar byggnaden, tillsammans med Bräkne-Hoby folkhögskola, hur nationalromantiken fick genomslag ute i de mindre svenska samhällena.
Efter att byggnaden var ålderdomshem har det här varit en musiklokal för ungdomar och på senare år ett asylboende för nyanlända. Byggnaden tål nya verksamhetsområden och skulle vara lämplig för bostäder. Förändringar måste dock ske utifrån byggnadens värden och förutsättningar för att det kulturhistoriska värdet ska bibehållas. Därför bör planen innehålla skydds- och varsamhetsbestämmelser. Vid framtida fönsterbyten bör man återgå till traditionella träfönster med rätt proportioner och äldre karaktär av fönsterglas för att återfå det ursprungliga utseendet.
För att bibehålla en oförvanskad huvudfasad mot öster bör endast balkonger tillåtas på den västra fasaden.
Byggnaden skyddas med egenskapsbestämmelsen rivningsförbud.

Västra fasaden där balkonger tillåts

Fasad mot Allégatan/Nyhemsvägen lämnas orörd

Förslag på bevarandebestämmelser:
k_1 Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin nationalromantiska karaktär exteriört avseende volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå.
k_2 Fasaderna ska bestå av rött fasadtegel
k_3 Fönster ska till form, färg, och spröjsindelning vara lika befintliga
q_1 Ankarsluten i form av årtalet ”1917” ska bibehållas.
f_1 Balkonger får endast uppföras på fasad mot väster.
f_2 Balkonger och balkongräcken ska utformas i likhet med befintlig balkong i söder.

Befintlig balkong i söder

Befintliga fönster

Befintlig balkong i söder

f_3 Balkonger får kraga ut över prickad mark med högst 2.2 m med en minsta fri höjd på 3.5 m över marken.

f_4 Ny bebyggelse skall med form, färg och materialval anpassas till befintlig byggnad inom planområdet.

r_1 Byggnad får inte rivas.

Offentlig och kommersiell service

Området ligger centralt i Bräkne-Hoby, med ca 1,5 km till bland annat vårdcentral, kulturhus, bibliotek, skola och kyrka. Till närmaste livsmedelsaffär är det cirka 500 meter.

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

Marken i planområdet är relativt kuperad med undantag av området framför och norr om den befintliga byggnaden. Entréer finns i sluttande markplan med en nivåskillnad på 1 meter och kan utvändigt anpassas med hjälp av ramper för ökad tillgänglighet för rörelsehindrade. Markarbeten och nya slänter skall dock beaktas i samband med nytillkommande bebyggelse så att tillgängligheten mellan befintliga och nya byggnader inte försvåras.

Barnperspektiv

Ur ett barnperspektiv har placeringen av nya lägenheter/marklägenheter på Tallet både för och nackdelar. Till nackdelarna hör *att området är beläget en bit ifrån lekplatser, skola och organiserade aktiviteter för barn.* Avståndet till skolan med tillhörande ytor för lek och lekredskap är relativt långt, ca 1.1 km.
Fördelen är *de belysta gång- och cykelvägar som i dagsläget används som skolväg för barn och ungdomar i Bräkne-Hoby. Hastigheten på Backarydsvägen/Bräknevägen utmed järnvägen är begränsad till 30 km/h under dagtid 06.30 – 18.30, övrig tid gäller 50 km/h. Den större och trafikerade Backarydsvägen/Bräknevägen som måste korsas på väg till skola och service har trottoarer och övergångsställe*.
Inom planområdet finns möjlighet för fastighetsägaren att anlägga grönytor som ur ett barnperspektiv väl kan nyttjas för utomhuslek och spontanidrott. Förtätningen av planområdet innebär att mindre delar naturområde försvinner. Kommunen bedömer dock att det inte riskerar hämma barnens framkomst i området och att nya lekområden och stigar kan skapas efterhand.

Lek och rekreation

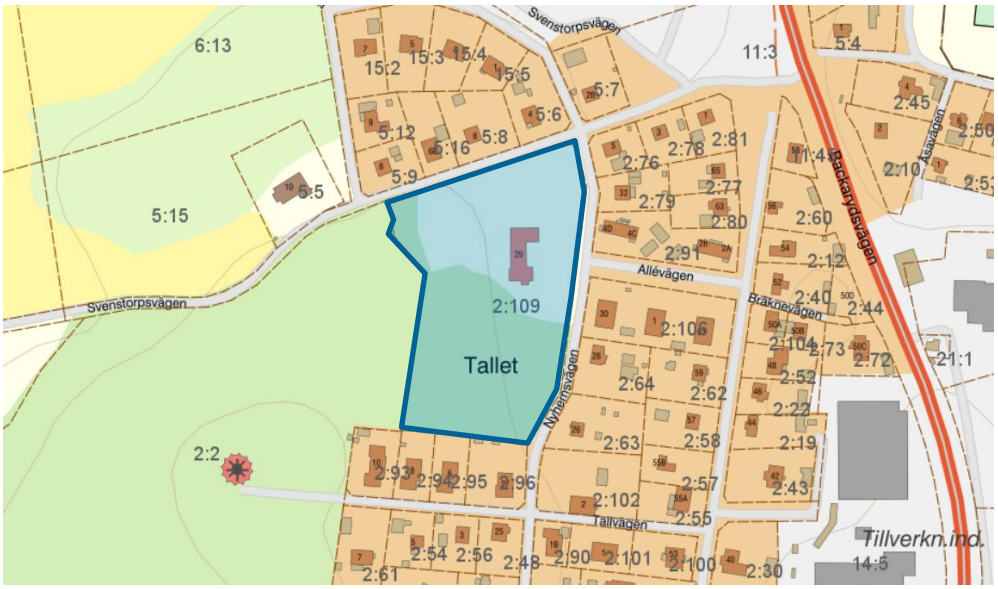
Det finns inte någon befintlig lekplats inom 300 meter från planområdet.

Vattenområde

Det finns inga vattenområden inom planområdet eller i anslutning till området.

Gator och trafik

Vägarna i planområdets närhet, Svenstorpsvägen, Allévägen och Nyhemsvägen är asfalterade vägar på kommunalägd mark med en vägbredd på ca 6 meter. Övriga vägar i området håller samma mått och standard. Årsmedeldygnstrafiken för Svenstorpsvägen, Allévägen och Nyhemsvägen är ca 250 fordon varav ca 25 är tunga fordon. Vid en exploatering av planområdet väntas årsmedeldygnstrafiken öka med ca 50 fordonsrörelser/dygn. *Bedömningen är att den trafikökning som förväntas i samband med planens genomförande inte kommer att leda till betydande olägenhet för närboende. Gator i anslutning till planområdet är anpassade för den framtida trafikmängden. Planområdets centrala läge ger även förutsättningar för utnyttjande av kollektivtrafik och gång- och cykelvägar och därmed ett minskat bilberoende.*
Planområdet angörs i dagsläget från Allévägen men planförslaget föreslår en ny infart från Svenstorpsvägen i anslutning till parkering och Miljöhus. Infart för besöksparkering tillåts från Allévägen, men för övrigt införs utfartsförbud mot Svenstorpsvägen och Nyhemsvägen. *Inför genomförandet är kommunikation mellan väghållaren och fastighetsägaren väsentlig så att anslutning till allmän väg sker trafiksäkert.*



Kartbild för en översikt av angränsande gator och vägar till planområdet.

Kollektivtrafik

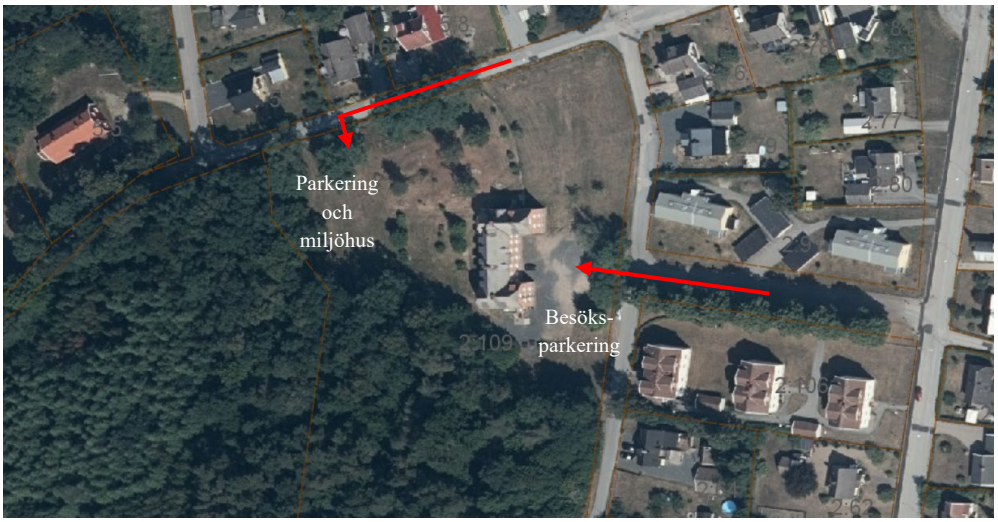
Järnvägsstationen i Bräkne-Hoby ligger ca 1 km bort med förbindelse mot Karlskrona och i motsatt riktning Köpenhamn 1 gång i timmen och busslinje 250 trafikerar sträckan Karlshamn-Ronneby och stannar i Bräkne-Hoby. Idag trafikeras sträckan med persontrafik som samkörs med Skånetrafiken.

Parkering

Parkeringsplatser för de boende och besökare kommer att anordnas inom planområdet. *Eftersom planområdet är lokaliserat inom skyddsområde för grundvattentäkt, är det viktigt att avledning av dagvatten från områdets markparkeringar och tillfartsvägar ägnas särskild omsorg i genomförandet av planen, se nedan.*
Fastigheten Svenstorp 2:109 omfattas av vattenskyddsområdet för Bräkne Hoby 10 FS 1999:6 i Ronneby kommun. Till grundvattentäkten finns föreskrifter och skyddsbestämmelser. Enligt bestämmelser för yttre skyddszonen 17 § meddelas förbud mot större schaktningsarbeten djupare än 2,0 meter över högsta grundvattenyta. Ifall större schaktdjup blir nödvändiga för projektet behöver dispens sökas hos länsstyrelsen. Föreskrifterna bifogas planhandlingarna

Utfarter

I dagsläget angörs fastigheten via Nyhemsvägen/Allévägen. En ny in/utfart för de boende inom fastigheten föreslås från Svenstorpsvägen i planområdets nordvästra del. I anslutning till den nya in/utfarten är det lämpligt att anlägga parkering och miljöhus. Från Allévägen föreslås in/utfart till en mindre besöksparkering.



Bilden illustrerar en översikt var nya in/utfarter placeras.

Omgivningsbuller

Närmsta bullerkällan är Svenstorpsvägen och Nyhemsvägen som båda har en skyltad hastighet av 30 km/h och ÅDT av ungefär 250 fordon. Boverket och SKL har tagit fram en modell för att beräkna utbredningen av buller från vägtrafik i skriften ”*Hur mycket bullrar vägtrafiken?*”. Avståndet mellan Nyhemsvägens vägmitt och bostadsbyggnad kommer att uppgå till minimum 25 meter. Det betyder att ljudnivån enligt modellen kommer att utgöras av ungefär 53 dB(A). Då modellen minst kan beräkna ÅDT av 1000 fordon är bedömningen att ljudnivån kommer att bli än lägre inom planområdet.

Sammantaget är bedömningen att det finns goda förutsättningar att skapa en god ljudnivå inom planområdet.

Störningar

Planens genomförande medför viss ökning av omgivningsbuller och trafik i närområdet. Ökningen bedöms däremot inte bli betydande.

Vatten och avlopp

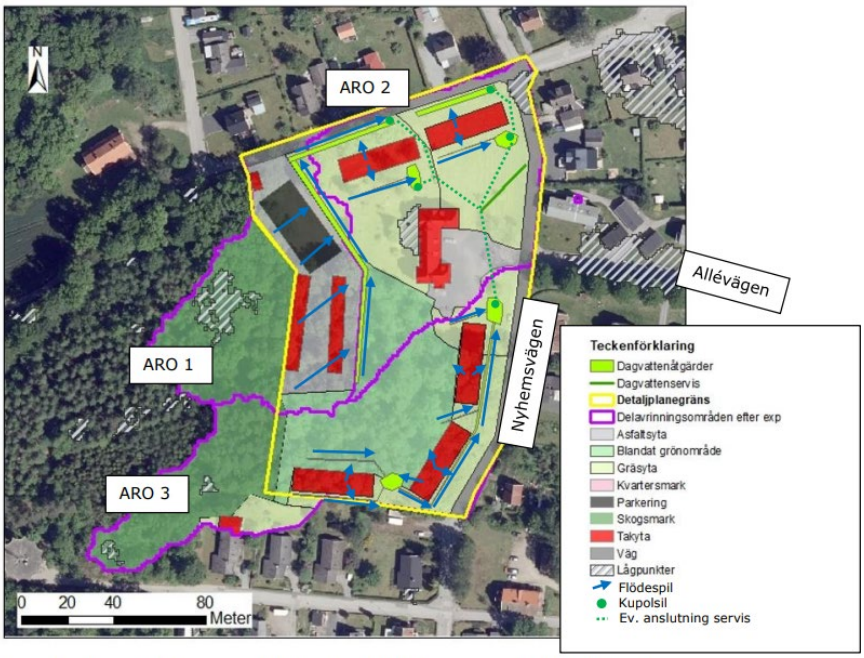
Planområdet omfattas av gällande verksamhetsområden för vatten och avloppstjänster. Detta gäller gatumarken för Svenstorpsvägen och Nyhemsvägen som inkluderas i verksamhetsområdena för dricksvatten, spillvatten och hantering av dagvatten för både gatumark och enskilda bostadsfastigheter.
Planområdet ligger inom yttre skyddsområde för vattentäkt. Planområdets närhet till gällande vattenskyddsområde gör att särskild hänsyn behöver tas till omhändertagandet av dagvatten så att detta inte riskerar att förorena vattentäkten. Ny bebyggelse ansluts till det kommunala ledningsnätet.

Dagvattenhantering

Fastigheten ingår i kommunens verksamhetsområde för dagvatten och omfattas också av ett vattenskyddsområde. Särskilda krav ställs i samband med lovpliktiga åtgärder. Dagvatten kan omhändertas lokalt genom infiltration men vatten som avleds från parkeringsytor kommer att kräva oljespärr i samband med bygg- eller marklov i syfte att skydda vattenresursen inom skyddsområdet.
PM angående utjämningsvolymer och fördröjningsmagasin har tagits fram. Den volym som vid ett 20-års regn ska fördröjas är 130 $m^{3.}$ vilket är möjligt inom fastigheten. Eftersom ingen avrinning från området får ske är fördröjningsmagasin nödvändigt för omhändertagande av dagvatten.
För att fördröja dagvattnet inom planområdet föreslås att gräsdike/svackdike anläggs enligt figur 3 nedan.

För att fördröja dagvattnet från tillkommande byggnader föreslås stuprörsutkastare och en lutning ut från husen dels mot Svenstorpsvägen dels söderut mot befintlig byggnad och inåt mot planområdet dels utåt mot detaljplanegränsen. De lågpunkter som utpekas belastas redan i dag och kommer så att göras efter exploatering av Svenstorp 2:109 (se skrafferade

ytor och vita pilar).



Figur 3 Föreslagen fördröjning och avledning i området. Blå pilar visar på flödesriktning på ytan och i föreslagna anläggningar.

Skydd av vattentäkt

Planområdet ligger inom skyddsområde för vattentäkt. Vid byggande bör uppmärksammas skyddsbestämmelserna för Bräkne-Hoby vattentäkt, bl a dess 17 §, vilket innebär att markarbeten skall utföras på sådant sätt att risk för läckage av bensin, diesel, oljor, andra kemikalier eller annan förorening till grundvattnet helt elimineras samt att större schaktningsarbeten inte får ske djupare än till 2,0 meter över högsta grundvattenyta.

El-, tele- och fiberanslutning

Området Svenstorp 2:109 - Tallet ligger inte i Miljötekniks koncessionsområde. Planområdet är idag anslutet till el- och tele och bredband via fibernätet. Exploatören kommer att ha möjlighet att beställa nya fiberanslutningar till de nya byggnaderna inom fastigheten i överenskommelse med Miljöteknik. Åtgärderna bekostas av exploatören.

Eon har markförlagda låg- och mellanspänningskablar i osäkert läge runt fastigheten. Kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Det åligger exploatören att begära kabelvisning innan grävningsarbete påbörjas och innan bygglov söks. Blir det aktuellt att flytta Eons ledningar åligger det exploatören att bekosta det.

Solenergi

Det finns förutsättningar för solenergi inom planområdet.

Se Solkartan för Blekinge län med mera.

Värme

Fastigheten Svenstorp 2:109 är idag ansluten till fjärrvärmenätet som drivs av det kommunalt ägda aktiebolaget Ronneby Miljöteknik AB. Då fjärrvärme finns framdragen bedöms möjligheterna till nya anslutningar som goda. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av exploatören.

Avfall

Avfall hämtas idag med sopbil vid ett miljöhus som finns placerat i anslutning till huvudbyggnadens framsida. I samband med en utökning av boende inom fastigheten behöver även avfallshanteringens utrymmen ses över. Möjlighet för sophämtning från Svenstorpsvägen bedöms vara goda med ett nytt miljöhus som placeras i direkt anslutning till Svenstorpsvägen i planområdets nordvästra del.

Motivering av planbestämmelser

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

Utfartsförbud

Bestämmelsen finns i närheten av en korsning för att säkerställa att in/utfart inte kommer för nära dessa.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utnyttjandegrad:

e_1 Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Byggnadsarea beskriver den yta som en byggnad upptar på marken. En exploateringsgrad på 25 % i områden som medger exempelvis radhus, parhus eller marklägenheter. Denna bestämmelse har valts för att möjliggöra en flexibel användning.

Marken får inte förses med byggnad

Omkringliggande detaljplaner har punktprickad mark mot gata. I denna plan används punktprickad mark för att bibehålla gatubilden och den visuella upplevelsen av det f.d. ålderdomshemmet från öster inte ska påverkas.

7.5

Högsta nockhöjd är angiven höjd för huvudbyggnad. För komplementbyggnad gäller en högsta nockhöjd på 4 meter.

Bebyggelsens begränsas i höjd med hjälp av en högsta tillåten nockhöjd. Det innebär att det är yttertakets högsta höjd, men att till exempel skorstenar kan tillåtas över det. För nya bostäder i form av marklägenheter medges 7.5 meter, vilket innebär en våning. Komplementbyggnad har en lägre tillåten

nockhöjd, med syftet att de ska underordna sig bostadsbebyggelsen gestaltningsmässigt.

Takvinkeln får vara mellan 20 och 35 grader.

Utformning:

f_1 Balkong får endast uppföras på fasad mot väster

f_2 Balkong och balkongräcken ska utformas i likhet med befintlig balkong i söder

f_3 Balkonger får kraga ut över prickad mark med högst 2.2 m med en minsta fri höjd på 3.5 m över markytan

f_4 Ny bebyggelse skall med form, färg och materialval anpassas till befintlig byggnad inom planområdet

Dessa bestämmelser används för att det kulturhistoriska värdet ska bibehållas.

Utförande:

b Endast 50 % av markytan får hårdgöras.

Bestämmelsen används för att möjliggöra omhändertagande av dagvatten.

Markens anordnande och vegetation

n_1 Parkering med garage/carport, förråd och miljöhus

Syftet med denna bestämmelse är att samla parkering och komplementbyggnader på ett ställe för att kunna skapa en trivsam gårdsmiljö.

n_2 Trädet får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk

n_3 Marken får inte hårdgöras

Syftet med dessa bestämmelse är att de skyddsvärda träden och dess rotsystem ska skyddas.

Skydd av kulturvärden

q_1 Ankarsluten i form av årtalet ”1917” ska bibehållas

Rivningsförbud

r_1 Byggnad får inte rivas

Varsamhet

k_1 Kulturhistoriskt värdefull byggnad som ska bibehållas till sin nationalromantiska karaktär avseende volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå

k_2 Fasader ska bestå av rött fasadtegel

k_3 Fönstren ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas till sin utformning

Syftet med skyddsbestämmelserna är att bevara byggnaden som har ett högt kulturhistoriskt värde.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen hanteras enligt standardförfarande och kan antas av kommunstyrelsen juni 2022.

- Godkännande för samråd i miljö- och byggnadsnämnden, september 2020
- Samråd oktober 2020
- Beslut om granskning KSAU april 2022
- Granskning april-maj 2022
- Beslut om antagande KS juni 2022
- Laga kraft juli 2022

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap

För allmän plats inom planområdet är kommunen huvudman.

Ansvarsfördelning

Ronneby kommun ansvarar för att ta fram förslag till detaljplan och tillhörande handlingar. Privat fastighetsägare ansvarar och bekostar erforderliga utredningar som krävs. Privat fastighetsägare ansvarar även för planens genomförande i enlighet med planens bestämmelser samt fortsatt skötsel inom kvartersmark. Inom planområdet finns kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att Ronneby kommun ansvarar för allmän platsmark inom planområdet.

Avtal

Planavtal har upprättats med fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Någon fastighetsbildning behövs inte göras.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Svenstorp 2:109: Inom fastigheten regleras nytt markändamål när bostäder medges. En ny byggrätt innebär positiva ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren. Utbyggnad av teknisk service kommer att bli aktuellt i

samband med planens genomförande. I övrigt medför planförslaget inga fastighetsrättsliga förändringar.

Fastighetsägare

Fastigheten Svenstorp 2:109 är i privat ägo.

Servitut

Ledningsrätt för fjärrvärme finns inom fastighetens nordöstra del från befintlig byggnad till Nyhemsvägen.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

De ekonomiska ramarna för detaljplanen regleras genom ett planavtal. Privat fastighetsägare bekostar planens upprättande samt erforderliga utredningar som krävs. *Exploatören ansvarar och bekostar anläggande av nya infarter till fastigheten.* Då det har upprättats ett planavtal kommer ingen planavgift att tas ut i samband med bygglov för den bebyggelse som möjliggörs inom fastigheten Svenstorp 2:109.
Positiva ekonomiska konsekvenser kommer att uppstå då fastighetsägaren får större kunskap om vilka kulturhistoriska värden som finns och vilka krav som ställs med hänsyn till dessa värden.

En fastighetsägare har enligt 14 kap. PBL rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada när skyddsbestämmelser eller vägrat rivningslov meddelas i detaljplan eller områdesbestämmelser. Fastighetsägare kan ha rätt till ersättning på grund av bestämmelser om skydd, placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter om bestämmelserna innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras. Vad gäller detaljplan för Svenstorp 2:109 är bedömningen att pågående markanvändning inte blir försvårad då den är densamma före som efter beslut om detaljplan. Vad gäller utformning och utförande ställer bestämmelserna inom området krav på att bevara befintliga material och att dessa ska underhållas med specifika material. Slutsatsen är att fastighetsägaren har rätt att göra anspråk på ersättning om det framkommer att rivningsförbudet kommer att innebära en betydande skada i förhållande till värdet av den berörda fastigheten. Ett anspråk om ersättning ska anmälas hos kommunen senast tre månader efter att planen fått laga kraft.

Vägar, Va-anläggningar, etc.

Planområdet ansluts med fordonstrafik via den norra delen av planområdet från Svenstorpsvägen. Anslutning för besöksparkering från Nyhemsvägen. Exploatören/Fastighetsägaren står för kostnader för anläggande av nya väganslutningar. Planområdet ansluts till det kommunala nätet för vatten och avlopp.

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren ansöker och bekostar eventuell fastighetsbildning inom detaljplanen.

Tekniska frågor

Vägar, belysning

Planområdet ansluter till Svenstorpsvägen/Nyhemsvägen som finns belägna norr och öster om planområdet. Vägarna är belysta. Fastighetsägare ansvarar för att planområdet ges lämplig belysning.

Fjärrvärme, Fiber och Elnät

Exploatören har möjlighet att beställa nya fjärrvärmeanslutningar och nya fiberanslutningar till de nya byggnaderna inom fastigheten i överenskommelse med Miljöteknik. Vad gäller el har E.on markförlagda låg- och mellanspänningskablar i osäkert läge och kablarnas exakta lägen måste säkerställas innan markarbete påbörjas. Dessa ledningar har inget skydd i dagsläget, varken ledningsrätt eller u-område. Att lägga u-område ses inte som ett bra alternativ ifall exploatören väljer att flytta ledningarna. Det åligger exploatören att ta reda var ledningarna ligger innan bygglov söks och även bekosta flytt av ledningar om det behövs.

Vatten och avlopp

Befintlig byggnad inom planområdet är anslutet till kommunens nät vad gäller vatten, spillvatten och dagvatten i Nyhemsvägen öster om planområdet. Behövs fler serviser eller att dimension på befintlig servis behöver förändras så måste exploatören ansöka om detta till Miljöteknik. Området kommer därmed att anslutas till det kommunala nätet i samband med planens genomförande.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för dagvatten. Befintliga dagvattenledningar finns öster om planområdet. Angående dagvattenhanteringen inom planområdet åligger det exploatören att åstadkomma och visa på åtgärder som medför att flödet inte ökar mer än i nuläget. Fördröjande åtgärder inom fastigheten kommer att behöva göras innan dagvattnet kan släppas ut till Miljötekniks dagvattennät.

En volymberäkning har genomförts och den visar att 130 m^3 vatten behövs fördröjas innan dagvattnet släpps till det kommunala nätet.

Skyddsområde för grundvattentäkt

Fastigheten Hoby 1:23 m.fl. täcks av den yttre skyddszonen av vattenskyddsområdet för Bräkne Hoby 10 FS 1999:6 i Ronneby kommun. Till

grundvattentäkten finns föreskrifter och skyddsbestämmelser. Enligt bestämmelser för yttre skyddszonen 17 § meddelas förbud mot större schaktningsarbeten djupare än 2,0 meter över högsta grundvattenyta. Ifall större schaktdjup blir nödvändiga för projektet behöver dispens sökas hos länsstyrelsen.

Övrigt

Planförfarande

Planarbetet bedrivs genom ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Motivering av planbestämmelser

Syftet med bevarandebestämmelserna är att befintlig historisk byggnad bevaras och att tillkommande byggnader anpassas utifrån form, färg och materialval för att förstärka den historiska byggnaden och skapa en välbalanserad miljö.

Plantolkning

Detaljplanen innebär att del av befintlig detaljplan som gäller för fastigheten Svenstorp 2:109 upphör att gälla. Inom planområdet kommer marken att ges markändamål för bostäder. Genomförandetiden regleras till 10 år.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utformats av Karin Svensson, planarkitekt samt Sara Jonasson, mark- och exploateringsingenjör på Ronneby kommun.

Ronneby 2022-03-16

Karin Svensson
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt