

**Detaljplan för Kullen 4,
Ronneby kommun Blekinge län****Planbeskrivning*****Antagandehandling*****INLEDNING**

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser, illustrationsplan denna planbeskrivning samt genomförandebeskrivning.

Planens syfte är att kunna utveckla fastigheten för boende och handel (restaurang, hotell etc).

Planen berör ej riksintressen.

Planområdet är beläget omedelbart V om Ronneby stadskärna. Arealen är ca 1500 m². Kullen 4 ägs av Sejad och Mira Katadzic.

**TIDIGARE
STÄLLNINGS-
TAGANDE**

För planområdet gäller detaljplan fastställd 16 oktober 1979.

En enkel förutredning angående möjligheter att anordna planskild korsning vid Vierydsvägen med Kustbanan har gjorts i samband med utredning av "kurvrätning Ronneby-Märserum". Vidare beslut eller översiktliga ställningstaganden har ej tagits om detta.

I detta planförslag föreslås en begränsning av byggzonen mot Vierydsvägen samt möjlig infart endast i V delen av Kullen 3 för att ej försvåra en ev framtida planskildhet.

Det finns ett önskemål från fastighetsägare till Kullen 4 att erhålla bättre tillfart för rörelsehindrade till sin restaurang och vidare att i kvarteret möjliggöra hotell- eller vandrarhemsverksamhet.

Ovanstående utgör program för planen.

Planförslaget bedöms ej innebära att särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR**Natur**

Davids kulle är en av flera lövskogsbevuxna bergformationer som är typiska miljöelement i Ronneby stad. Kullen har en högsta höjd på ca + 30 m. Den har mest betydelse som visuellt naturinslag och nuvarande en

utökad bebyggelse inom kvarteret Kullen bedöms inte påverka Davids kulle negativt.

Undergrunden består delvis av berg. Platsen för nya byggnader bör också prövas genom geoteknisk undersökning.

Kända fornlämningar finns ej.

Bebyggelse

Inom fastigheten Kullen 4 finns en byggnad som innehåller restaurang och bostad. Önskemål finns också att kunna bedriva hotellverksamhet och planförslaget ger denna möjlighet.

Planförslaget ger förutsättning att förbättra tillgängligheten till fastigheten. Ett genomförande av planförslaget krävs att fastighetsgränsen mellan Kullen 4 och Kullen 3 upphäves och Kullen 4 utökas. I planförslaget illustreras ett förslag till fastighetsindelning.

I förslaget ges Kullen 4 en utökning som medger uppfart till restaurangnivån inom fastigheten.

Gator och trafik

Fastigheten förutsätts nås med bil via Espedalsvägen och in- och utfart medges längs Kullen 4.

Störningar

Fastigheten påverkas av biltrafik på Vierydsvägen. Antalet fordon per årsmedeldygn var 5400 år 1999.

Det förutsätts att byggnaden utformas med hänsyn till de bedömda bullervärdena från trafiken.

Teknisk försörjning

Anslutning sker till bef vatten- och avloppsnät samt elnät etc.

Möjlighet finns att ansluta fastigheten till fjärrvärme.

Det förutsätts att miljöhus för avfall anordnas i anslutning till parkering.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år. I övrigt hänvisas till genomförandebeskrivningen.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utformats av Karin Svensson, Ronneby kommun.

2004-04-15

Karin Svensson
Planarkitekt

**Detaljplan för Kullen 4,
Ronneby kommun Blekinge län****Genomförandebeskrivning*****Antagandehandling***

Organisatoriska frågor Planförslaget föreslås samrådsbehandlas under december 2003 och beslutsbehandlas under perioden januari – april 2004.

Genomförandetiden har satts till 15 år.

Ansvaret för planens genomförande i övrigt åvilar resp fastighetsägare.

**Fastighetsrättsliga
frågor**

Planändringen innebär att en fastighetsreglering är nödvändig där mark överförs till fastigheten Kullen 4 från Kullen 3. Särskilt avtal upprättas mellan kommunen (ägare till Kullen 3) och ägare till Kullen 4.

Tekniska frågor

Tekniska anslutningar kan ske till närliggande ledningsnät.
Dagvattnet i området tas omhand via kommunens ledningsnät.

**Medverkande
tjänstemän**

Denna genomförandebeskrivning är utformad av Karin Svensson, Ronneby kommun.

2004-04-15

Karin Svensson
Planarkitekt