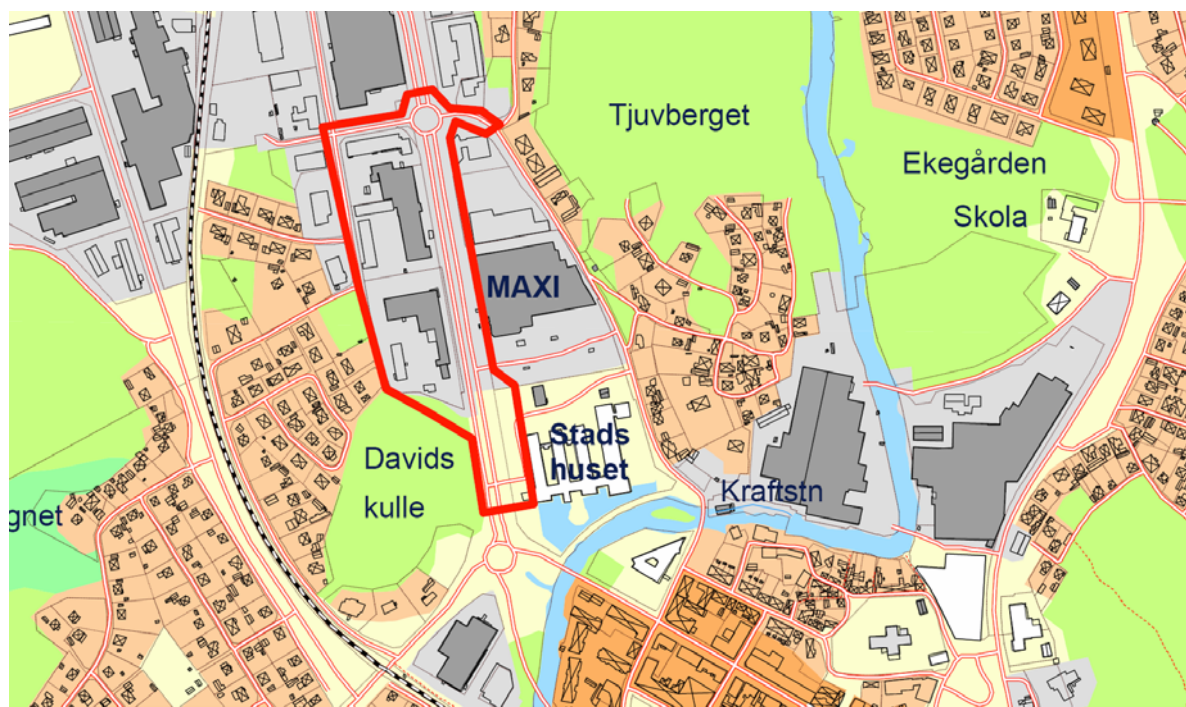


Detaljplan för del av
Karlshamnsvägen, Motorn 1, 2 och 4 m.fl. samt upphävande av tomtindelning inom kvarteret Motorn
i Ronneby, Ronneby kommun, Blekinge län



Planområdet

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Till planförslaget har följande handlingar upprättats:

- Plankarta med bestämmelser skala 1: 1 000
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Behovsbedömning
- Miljökonsekvensbeskrivning med bilagor
(Bullerutredning, RiskPM, PM rörande Geoteknik samt
Översiktlig miljöteknisk markundersökning)
- Fastighetsförteckning

PLANENS SYFTE

Detaljplanens syfte är att förbättra rådande trafiksituation längs Karlshamnsvägen genom att möjliggöra för en byggnation av en cirkulationsplats vid Maxi samt att ändra användningen från småindustriändamål till användningen bostäder, handel och kontor i kvarteret Motorn och på så sätt förädla även intilliggande villaområde.

FÖRENLIGT MED 3, 4, 5 OCH 6 KAP. MB

De åtgärder som medges i detaljplanen bedöms inte stå i konflikt med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden (MB kap 3) eller de särskilda bestämmelserna för hushållning med mark och vatten för vissa områden i landet (MB kap 4). De bedöms heller inte medverka till att miljökvalitetsnormerna överskrids (MB kap 5).

En miljöbedömning har utförts genom att en behovsbedömning gjorts utifrån en checklista. Den pekar på att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt PBL 5:18 erfordras eftersom man föreslår bostäder där det tidigare har bedrivits småindustriverksamhet.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget cirka 500 meter från torget i centrum.

Avgränsning

Planområdet utgörs av fastigheterna Motorn 1, 2, 4, del av Sömmaren 4 samt del av Ronneby 24:1 (Karlshamnsvägen). Planområdet avgränsas av Industrigatan i väst, av Verktygsgatan i norr, av Preem, Lidl och Maxi i öst och infarten till Stadshuset i söder. Planområdets omfattning har justerats för att anpassas till de anslutande detaljplanernas gränser.

Areal

Arealen uppgår till ca 36 300 m² (3,63 ha).

Markägoförhållanden

Ronneby kommun är ägare till fastigheterna Sömmaren 4 och Ronneby 24:1. Fastigheterna Motorn 1, 2 och 4 är i privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

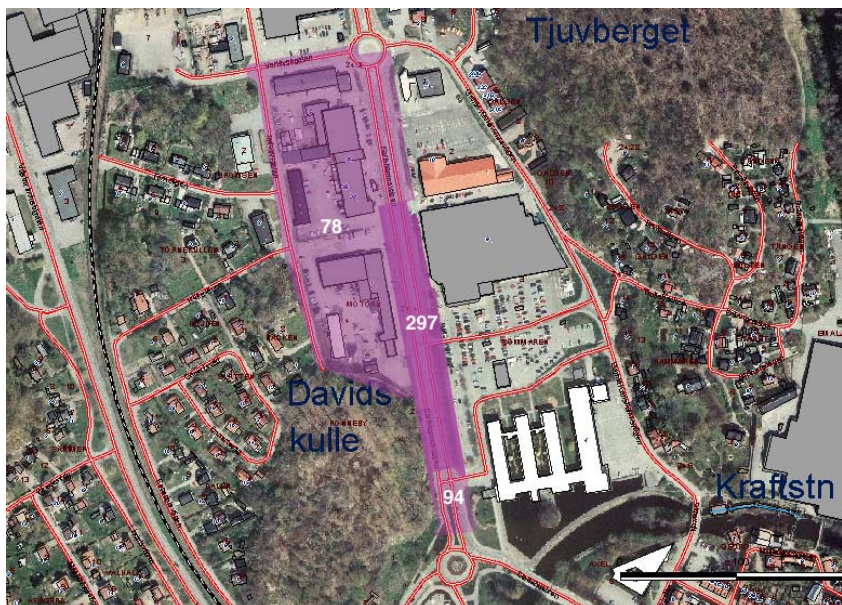
För Ronneby kommun gäller en översiktsplan antagen av kommunfullmäktige den 30 november 2006.

Ronneby kommun anser i översiktsplanen att det finns behov av att förbättra trafikförhållandena och miljön längs infarterna till Ronneby. Arbetet med den västra infarten, Karlshamnsvägen, har redan påbörjats och tankar på att utveckla vägen vidare finns. Den ingår även i en av kommunens fördjupade översiktsplaner.

Översiktsplanen pekar även på Nya Karlshamnsvägen som ska ges en miljöförändrad infart med möjligheter till förändring av intilliggande kvarter, vilket stödjer tanken om att i framtiden avveckla industriverksamhet inom kvarteret Motorn och istället utveckla det som ett bostads-/handels-/och kontorskvarter.

Detaljplaner

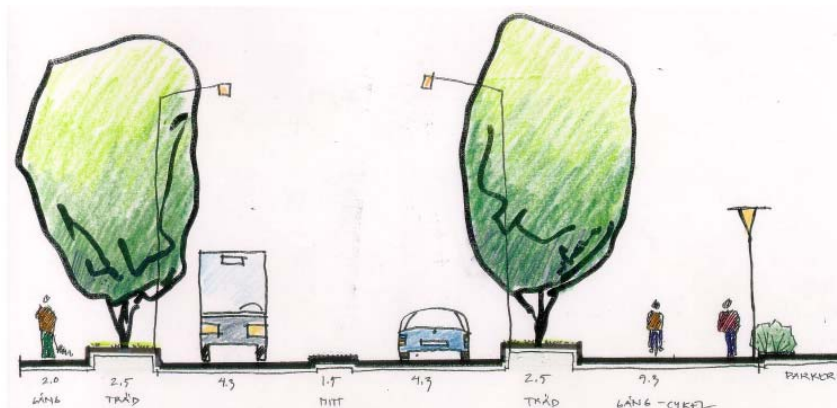
Planförslaget ersätter följande detaljplaner/delar av detaljplaner: 297 från 1971 med användningen allmänt ändamål, 94 från 1998 med användningen park och huvudgata, 78 från 1966 som tillåter småindustriändamål i kvarteret.



Berörda detaljplaner

Trafikmiljöutredning

Under 2001 gjordes en trafikmiljöutredning för Karlshamnsvägen, delen Västra Industrigatan – Vierydsvägen. För det aktuella området föreslås bland annat att infarterna till stadshuset och Maxi samordnas och korsningen utformas som en cirkulationsplats. På Karlshamnsvägens västra sida föreslås en gångbana och på den östra sidan en gång- och cykelbana. Trädrader inramar gaturummet och avgränsar mot bebyggelsen.



Skissförslag från trafikmiljöutredningen
Sektion Karlshamnsvägen

Övriga beslut

Detaljplan

Byggnadsnämnden fattade beslut § 158, den 17 juni 2004, att ge samhällsbyggnadsenheten i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för cirkulationsplats Karlshamnsvägen.

Konsultstopp	KSAU fattade beslut § 236, den 18 juni 2007 om ett undantag från beslut om Konsultstopp beträffande miljökonsekvensbeskrivning till detaljplan för kv. Motorn m fl.
Brandfarlig vara	Tillståndet för brandfarlig vara för före detta bensinstation (Motorn 4) löper till 2012-12-31 (bensinstationen är dock redan avvecklad) och för Johanssons lackeringsverkstad AB till 2011-12-31.

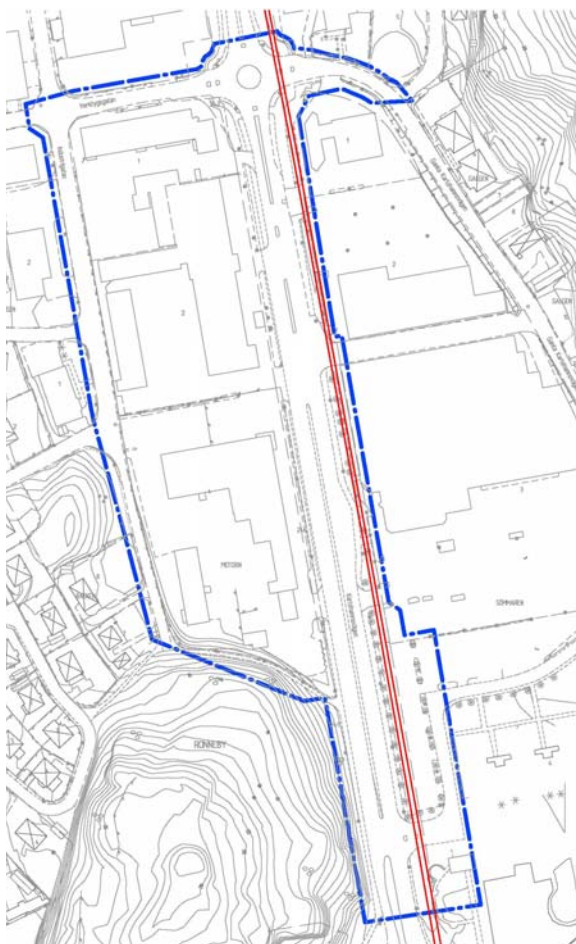
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består i huvudsak av hårdgjord (asfalterad) yta med undantag av någon enstaka gräsplantering längs Karlshamnsvägen och trädraden som ramar in den allmänna parkeringsplatsen. I södra delen av planområdet finns ett naturområde (Davids kulle) med blandad vegetation.

I planområdet rinner Sörbybäcken i kulvert, dock ligger kulverten på östra sidan av Karlshamnsvägen där detaljplanen inte föreslår någon ändrad markanvändning.



Sörbybäckens kulvert markerad med rött, planområdet markerat med blått.

Geoteknik

De geotekniska förhållandena är baserade på terrängbesiktningar, besiktning av befintliga byggnader och studier av befintligt samt geotekniskt arkivmaterial. Samtliga sammanfattat i ett så kallat Geoteknisk PM daterat 2009-08-20 (WSP). Några särskilda geotekniska undersökningar i form av "borrningar" har inte bedömts som nödvändiga att genomföra.

Terrängen utgörs av plan industrimark med ett flertal industribyggnader. Väster och söder om planområdet stiger markytan uppåt mot väster och söder. Jorden inom området består av lera och silt, i allmänhet till högst ca 10 à 15 meters djup, även om lokalt större djup kan förekomma. Leran och silten är i allmänhet tämligen fasta.

Alla byggnader inom kvarteret Motorn är i gott skick och några sättningsskador har inte kunnat observerats. Även markbeläggningar med mera är i gott skick och några sättningssvackor eller liknande har inte kunnat konstateras. De allra flesta av de befintliga byggnaderna är grundlagda utan pålar, öster om Karlshamnsvägen (vid Maxi Ica Stormarknad) har dock vissa delar av byggnaden grundlagts med pålar. Bedömningen sammanfattningsvis är att de geotekniska förhållandena inom kvarteret Motorn är sådana att området kan exploateras för tänkt ändamål utan att omfattande förstärkningsarbeten behöver utföras. Möjligen kan "tyngre" byggnader med till exempel stora pelarlaster behöva grundförstärkas med pålar men detta behöver inte medföra några extrema kostnader. Marken kan fyllas upp i normal omfattning utan att omfattande sättningar uppkommer.

Som brukligt inför detaljprojekteringen av blivande byggnader måste man närmare studera de geotekniska förhållandena så att dimensioneringsparametrar etc. för grundläggningen kan tas fram. Blivande byggherre ansvarar för erforderliga geotekniska undersökningar inom kvarteret.

Förorenad mark

Det har utförts en översiktlig miljöteknisk markundersökning för området, och resultaten sammanfattats i en rapport (WSP 2009-04-29). Den översiktliga miljötekniska markundersökningen visar dels på höga föroreningshalter av organiska ämnen i jord och grundvatten sydöst om den före detta bensinstationen på Motorn 4 och dels på metallförorening i fyllnadsmassor i södra delen av Motorn 2 och norra delen av Motorn 4.

Sammansättningen av den påvisade föroreningen intill den före detta bensinstationen tillsammans med observationer i fält tyder på att föroreningen härstammar från bensin. Analysresultaten av organiska ämnen i jord visar förhöjda halter av aromater C₈-C₁₀, bensen, toluen och xylen i halter över Naturvårdsverkets generella riktvärden för MKM (mindre känslig markanvändning). Halterna av alifater C₈-C₁₀, aromater C₈-C₁₀ överstiger även haltgränsen för farligt avfall. Även i grundvattnet är halterna av BTEX höga. Då föroreningen förekommer i grundvattnet föreligger en risk för spridning med grundvattnet. Grundvattenriktningen bedöms utifrån topografi och nivåmätningar vara mot öster och sydöst. Inga provpunkter har placerats nedströms föroreningen, varför föroreningens utbredning och dess spridning inte utretts. Risken att

människor exponeras för föroreningen bedöms vara liten då markytan är asfalterad, vilket hindrar kontakt med föroreningen. Några undersökningspunkter har inte placerats under byggnaden intill bensinstationen varför exponering för ångor i byggnader inte kan uteslutas. Det är dock mindre troligt med tanke på att cisternerna ligger söder om tankstället och att den förmodade grundvattenriktningen är mot öster- sydost. Påverkan på miljön i ytvattnet i Ronnebyån som är närmaste recipient kan inte uteslutas. Förorening av metallerna arsenik, barium, kobolt, koppar och bly förekommer i fyllnadsmassorna i norra delen av Motorn 4 och södra delen av Motorn 2. Halterna ligger över riktvärdena för KM (känslig markanvändning) och för några ämnen även över riktvärdet för MKM (mindre känslig markanvändning). Föroreningarna förekommer generellt mellan ca 0,5-1,5 meter under markytan. I samband med tidigare schaktarbeten för lagning av asfalt har fyllnadsmassor med innehåll av bland annat däckrester och material innehållande oljeprodukter påvisats i området.

Öster om byggnaden på Motorn 2, där efterbehandling utförts 2006 efter nedläggning av bensinstationen, lämnades föroreningshalter över riktvärdena för KM (känslig markanvändning) i schaktväggen ut mot vägen. Inga spår av föroreningar påvisades i jorden medan spår av alifater påvisades i grundvattnet, dock i halter under riktvärden.

Markarbeten i förorenad jord är anmälningspliktiga. Anmälan ska lämnas in till den lokala tillsynsmyndigheten i god tid innan arbetena skall påbörjas. Tillsynsmyndighet är kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd. Normalt bifogas kontrollplan, hälso- och säkerhetsplan med anmälan om efterbehandlingsåtgärd. Enligt miljöbalken 10 kap 11 § skall den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. Kommunens miljö- och hälsoskyddskontor har bedömt att den utförda översiktliga geotekniska utredningen är tillräckligt i detaljplaneskedet, men har föreslagit att en planbestämmelse om saneringsåtgärder (se nedan) införs i planen. Istället för utökade undersökningar i detaljplaneprocessen kommer det istället att ställas krav i samband med bygglov på att fördjupade undersökningar samt att sanering av marken görs innan den bebyggs med bostäder/handel/kontor. När saneringen sker bör denna göras till klassningen känslig markanvändning där planen avses bebyggas med bostäder. Detta för att säkerställa att människor i olika åldrar samt växter, djur och grundvatten inte utsätts för någon påverkan.

Bygglov eller marklov får inte ges förrän erforderlig markundersökning och eventuell sanering gjorts. Sådan undersökning och sanering är anmälningspliktig enligt Miljöbalken, beteckningen "a₁" på plankartan.

Radon	Planområdet ligger inte inom riskområde för höga radonvärden. Byggherren ansvarar för markundersökning och anpassar grundläggningssättet efter uppmätta radonvärden. Uppmätt markradonvärde skall ligga till grund för varje enskilt bygglov.
Fornlämningar	Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse och offentlig service	Fastigheterna Motorn 1, 2 och 4 är bebyggda med ett tiotal hus av varierande karaktär, funktion och skick. I huvuddelen av byggnaderna som ligger längs Karlshamnsvägen bedrivs handel, samt en viss del bostäder medan byggnaderna mot Industrigatan innehåller småindustri såsom: biltvätt, billackering, bilverkstad, rörverkstad och kontor. Inom planområdets södra del fanns tills helt nyligen även en mindre bensinstation som avvecklats under 2010.
--	---



Kvarteret Motorn (sett från Davids kulle)

Planerad bebyggelse

Fastigheterna Motorn 1, 2 och 4 är idag planlagda för småindustriändamål. Översiktsplanens intentioner att förändra miljön i anslutning till Karlshamnsvägen innebär att man inom kvarteren bygger bostads-, kontors- och handelshus istället.

Samtliga fastigheter är privatägda och planer finns på att utveckla ett koncept med två- och fyrvåningshus som har handel/kontor i bottenvåningen och bostäder på ovanvåningen. Fyra konceptskisser som visar områdets eventuella framtida utformning har därför tagits fram.



Fyra konceptförslag

Gator och trafik

Gatunätet

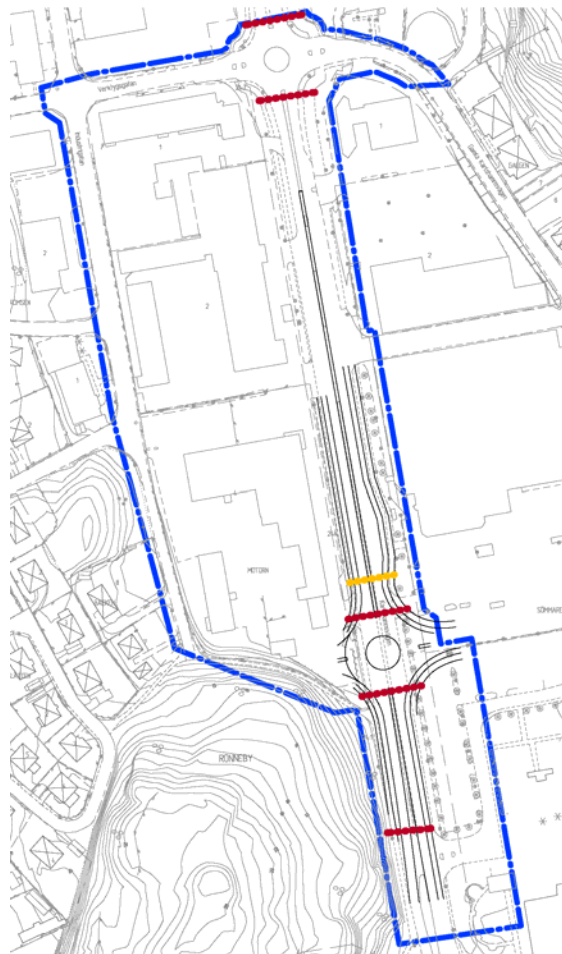
Planområdet är beläget längs Karlshamnsvägen som är en viktig väg då den fungerar som huvudinfart till Ronneby från norr och väster.

Detaljplanens syfte är att förädla västra infarten till Ronneby genom att bygga en rad cirkulationsplatser längs Karlshamnsvägen som ska öka infartens attraktionskraft samtidigt som man uppnår ökad trafiksäkerhet. Detta bottnar i en vägutredning som Ronneby kommun gjorde år 2001.

Huvuddelen av planområdet angörs idag från denna väg. Eftersom man kommer att planlägga området för både bostäder, kontor och handel kommer in- och utfarternas lägen att studeras noga så att risk för eventuellt buller minimeras och bästa trafiksäkerhet uppnås.

Handel innebär ofta mycket trafik även inom själva fastigheten. Det är därför viktigt att anordna säkra och välfungerande parkeringsplatser samt lastzoner i anslutning till berörda fastigheter.

Samtliga utfarter längsmed Karlshamnsvägen, förutom de som anordnas som cirkulationsplatser, möjliggör endast höger/höger anslutning. Inga vänstersvängar in eller ut på Karlshamnsvägen kommer att tillåtas.



Planområdets gång- och cykelöverfarter markerade med rött. Gång- och cykelöverfart markerad med gult försvinner och ersätts av de i anslutning till cirkulationsplatsen.

Kollektivtrafik

Öster om området, i anslutning till MAXI och även i områdets södra del, väster om Karlshamnsvägen finns busshållplatser som nyttjas för lokal- och mellankommunal trafik. Busshållplatserna kan komma att behöva flyttas något i samband med uppförandet av en rondell, då detta sker samråds ny lokalisering med Blekingetrafiken.

Störningar

Buller

Karlshamnsvägen utgör den västra infarten till Ronneby och är rikt trafikerad. Ronneby kommun har, i samband med detta planförslag, låtit upprätta en Bullerutredning (WSP 2009-11-30, reviderad 2010-01-29). I denna studerades de 4 olika lokaliseringar som redovisas på sidan 8 i denna planbeskrivning. Buller ifrån flyget är dock ej studerat i denna utredning. Ronneby kommun anser att då planområdet inte ligger inom samrådsområdet för flygbuller att de bullerrestriktioner som planen ger även kan implementeras på flygbuller. Området inrymmer dessutom redan idag bostäder och att en utveckling av området till bostäder/kontor/handel är motiverat av planområdets centrala läge i staden.

De fyra alternativen för nya bostäder, kontor och lokaler för handel beräknas få snarlik bullerpåverkan från trafiken i närområdet (Alternativ C har dock ansetts ha en fördel i antalet byggnader och deras placering i förhållande till varandra). Störst bullerpåverkan får fasader mot Karlshamnsvägen. Vid denna fasad beräknas riktvärdet 55 dBA att överskridas med ca 6 dBA. Genom att prognostisera hur bullret kommer att öka under till exempel en 20-års period har Vägverket ansett att bullervärdena kommer att nå upp till 65 dBA. Detta innebär att bottenvåningen mot Karlshamnsvägen inte är lämplig för användningen bostäder utan bör istället användas för handel och kontor. Plankartan anger att kvarteret Motorn får användas för bostäder, handel och kontor, bostäder får dock ej uppföras i bottenplanet ut mot Karlshamnsvägen i byggnader som är placerade längs med Karlshamnsvägen, beteckningen "BHK" på plankartan. Bostäder ska placeras och konstrueras/utformas på ett sådant sätt att Boverkets allmänna råd om buller i planeringen uppfylls, beteckningen "db(A)" på plankartan. Bostäder får alltså uppföras om dessa klarar kraven för buller. Detta kommer framförallt att kunna ske på vissa ställen mot gården, alltså vid fasad bort ifrån Karlshamnsvägen.

Byggnader ska i möjligaste mån placeras längs med Karlshamnsvägen för att skapa en bullerdämpande skärm för resterande kvartersmark och för att kunna skapa en tyst sida, beteckningen "p₁" på plankartan. Uteplatser ska placeras på den tysta sidan av byggnaderna, beteckningen "p₂" på plankartan.

De riktvärden som i dagsläget finns i Boverkets allmänna råd om buller i planeringen är att bostäder skall uppföras på ett sådant sätt att ekvivalent ljudnivå för buller inomhus uppgår till max 30 dBA samt max 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Uteplats ska placeras där en maximal ljudnivå på 70 dBA inte överskrids. Tyst sida definieras så här: "Tyst sida är en sida med en dygnsekvivalent ljudnivå som är lägre än 45 dBA frifältsvärde (vilket i praktiken innebär ett 3 dB högre värde 2 meter från fasaden) som en totalnivå – det vill säga det sammanlagda ljudet från olika källor,

till exempel trafik, fläktar och industri. Den tysta sidan bör därutöver vara visuellt och akustiskt attraktiv att vistas på. Även maximalnivån 70 dBA gäller för att uppfylla definitionen av tyst sida.”

Avsteg från huvudregeln i Boverkets allmänna råd motiveras då kv Motorn ligger i centrala Ronneby och där omkringliggande bebyggelse är av stadskaraktär med en ordnad kvartersstruktur. Den nya bebyggelsen som detaljplanen möjliggör tillför området ytterligare stadsmässiga kvalitéer som kompenserar den höga ljudmiljön.

(Ekvivalent ljudnivå innebär ett vägt medelvärde för trafikbullernivån under ett dygn.)

Bensinstation

I anslutning till planområdets nordöstra hörn ligger en bensinstation. Ronneby kommun har låtit upprätta en riskuppskattning (WSP 2009-09-11) för att beskriva och uppskatta de risker som påverkar planarbetet för Kv. Motorn 4 m.fl. samt eventuellt beskriva riskreducerande åtgärder.

WSP:s rekommendationer till kommunen:

”Enligt resonemanget ovan (WSPs riskuppskattning) anses samtliga planförslag (de fyra olika konceptförslagen till utformning av kvarteret Motorn) acceptabla ur ett riskperspektiv utan att riskreducerande åtgärder genomförs.

Inget av de fyra planförslagen är mer fördelaktigt ur ett riskperspektiv än de andra. Om det är möjligt bör dock kontorsbyggnader förläggas närmast bensinstationen. Detta då de människor som vistas där är vuxna, snabbt kan nås med information, lätt kan uppfatta ett varningsmeddelande och sätta sig i säkerhet utan hjälp.”

WSP:s slutsats:

”Informationen i riskuppskattningen visar att kvarteret Motorn ej utsätts för några konsekvenser som gör att risknivån kan anses oacceptabel för ny etablering av bostäder. Ur risksynpunkt med avseende på brandfarlig vara på bensinstationen, anses inget hinder föreligga för att genomföra aktuellt planförslag om bebyggelse av bostäder, kontor och handel på angiven placering utan att några riskreducerande åtgärder genomförs.”

Ronneby kommun anser att då WSPs riskuppskattning visar att kvarteret Motorn ej utsätts för några konsekvenser som gör att risknivån kan anses som oacceptabel för ny etablering av bostäder att kvarteret Motorn får användas för bostäder, handel och kontor, bostäder får dock ej uppföras i bottenplanet ut mot Karlshamnsvägen i byggnader som är placerade längs med Karlshamnsvägen, beteckningen ”BHK” på plankartan. Följande planbestämmelser innebär även att barn och vuxna som bor i kvarteret Motorn framförallt kommer att vistas i utomhusmiljöer inne på gården vilket bidrar till att minska riskerna: Byggnader ska i möjligaste mån placeras längs med Karlshamnsvägen för att skapa en bullerdämpande skärm för resterande kvartersmark och för att kunna skapa en tyst sida, beteckningen ”p₁” på plankartan och uteplatser ska placeras på den tysta sidan av byggnaderna,

beteckningen "p₂" på plankartan.

Den bensinmack som tidigare fanns i planområdet avsågs läggas ner under första halvan av 2010 och är nu nedlagd, varpå denna ej har ingått i riskutredningen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning VA-ledningar till kvarteret Motorn finns öster om planområdet, längs Karlshamnsvägen samt mellan fastigheterna Motorn 2 och Motorn 4.

EI Låg- och högspänningsledningar ligger öster om planområdet, längs Karlshamnsvägen och längs fastighetsgränsen mellan fastigheterna Motorn 2 och Motorn 4. Där finns även signal- och fiberkablar utlagda.

Inom fastigheterna Motorn 2 och Motorn 4 finns även ett flertal lågspänningsservisledningar med ledningsrätt.

Fjärrvärme De aktuella fastigheterna är anslutna till fjärrvärme.

Avfall Ronneby Miljöteknik AB ansvarar för hushållsavfall.

Dag- och spillvatten Dag- och spillvattenledningar ligger öster om Kvarteret Motorn och i fastighetsgränsen mellan Motorn 2 och Motorn 4.

Det är oklart på vilket sätt man löst dagvattenhantering inom tomten och om det finns en oljeavskiljare (inom fastigheten Motorn 4). Tillkommande bebyggelse kopplas till befintligt dag- och spillvattensystem. För att ge dagvattnet en naturlig rening samt möjlighet att avdunsta, kan det ledas i öppna grunda diken innan påkoppling sker på befintligt system.

Planbestämmelser

Detaljplanen reglerar följande:

Bostäder, handel och kontor

Kvarteret Motorn får användas för bostäder, handel och kontor, bostäder får dock ej uppföras i bottenplanet ut mot Karlshamnsvägen i byggnader som är placerade längs med Karlshamnsvägen, beteckningen "BHK" på plankartan.

Kontor

Ett mindre område i planområdets sydöstra del har tagits upp som en del av detaljplaneområdet med syfte att anpassa nuvarande detaljplan till de gamla detaljplanernas plangränser. Området har i den gamla planen betecknats med en utgående beteckning: A-allmänt ändamål. Området får användas för kontor, beteckningen "K" på plankartan.

Natur

Ett mindre naturområde i planområdets sydvästra del har tagits upp som en del av detaljplaneområdet med syfte att anpassa nuvarande detaljplan till de gamla detaljplanernas plangränser. I

planförslaget har den lilla gröna ytan planbestämmelsen naturområde, beteckningen "NATUR" på plankartan.

Huvudgata

Karlshamnsvägen är avsedd för trafik mellan olika områden, beteckningen "HUVUDGATA" på plankartan. Huvudgatan omfattar även den befintliga cirkulationsplatsen i områdets norra del och möjliggör för en kommande cirkulationsplats i anslutning till Maxi.

Lokalgata

Gatorna Verkytgsgatan, Gamla Karlshamnsvägen och Industrigatan är främst avsedda för lokaltrafik, beteckningen "LOKALGATA" på plankartan.

Marken får inte bebyggas

För att minimera buller och säkerställa fri passage samt möjliggöra eventuell parkering väster om Karlshamnsvägen finns en zon på 10 meter som inte får bebyggas.

För att skapa luftighet mot befintlig bebyggelse väster om området finns en zon på 6 meter som inte får bebyggas söder om Verkytgsgatan och öster om Industrigatan.

Inom planområdets sydligaste del finns en zon på 4,5 meter som inte heller får bebyggas.

Inte heller marken inom kontorsområdet öster om Karlshamnsvägen får bebyggas.

u-område

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (en kabelvisning krävs dock för att säkerställa ledningarnas exakta sträckning), beteckningen "u" på plankartan.

In- och utfarter

Körbar in- och utfart får inte anordnas på delar av Karlshamnsvägen, Verkytgsgatan, Industrigatan och Gamla Karlshamnsvägen.

Utnyttjandegrad

Det är tillåtet att bebygga 35% av fastighetsarean, beteckningen "e₁35" på plankartan.

Antal våningar

Högsta antal tillåtna våningar är fyra, beteckningen "IV" på plankartan.

Radon

Alla byggnader ska uppföras radonsäkert, beteckningen "b₁" på plankartan.

Störningsskydd

Bostäder ska placeras och konstrueras/utformas på ett sådant sätt att Boverkets allmänna råd om buller i planeringen uppfylls, beteckningen "db(A)" på plankartan.

Byggnader ska i möjligaste mån placeras längs med

Karlshamnsvägen för att skapa en bullerdämpande skärm för resterande kvartersmark och för att kunna skapa en tyst sida, beteckningen "p₁" på plankartan.

Uteplatser ska placeras på den tysta sidan av byggnaderna, beteckningen "p₂" på plankartan.

De riktvärden som i dagsläget finns i Boverkets allmänna råd om buller i planeringen är att bostäder skall uppföras på ett sådant sätt att ekvivalent ljudnivå för buller inomhus uppgår till max 30 dBA samt max 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad. Uteplats ska placeras där en maximal ljudnivå på 70 dBA inte överskrids.

3-D fastighetsbildning

Eftersom detaljplanen möjliggör en bebyggelse som innebär en blandning av bostäder, handel och kontor kan det vara aktuellt med 3-D fastighetsbildning.

Övergångsbestämmelse

Pågående markanvändning får fortskrida och även byggas till (byggnadshöjd max 8 m och utnyttjandegrad 1/3 av tomten) under förutsättning att det inte medför olägenheter för den närmaste omgivningen.

Lov med villkor

Eftersom detaljplanen möjliggör en bebyggelse med bland annat bostäder på mark som är förorenad, får bygglov eller marklov inte ges utan att säkerställa att behövliga åtgärder avseende markföroreningar vidtas. Bygglov eller marklov får inte ges förrän erforderlig markundersökning och eventuell sanering gjorts. Sådan undersökning och sanering är anmälningspliktig enligt Miljöbalken, beteckningen "a₁" på plankartan.

Administrativa frågor

Genomförandetiden slutar 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Detaljplanens genomförande har bedömts eventuellt kunna medföra så kallad betydande miljöpåverkan enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen och miljöbalken. Därför har en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ upprättats. MKB:n redovisas i separat handling. Resultatet av denna visar att någon betydande miljöpåverkan inte uppstår på grund av planens genomförande.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Emina Kovacic, planarkitekt Kristina Eklund, planarkitekt Lina Andersson och planarkitekt Alexandra Eliasson i samarbete med tjänstemän från kommunens Trafik- och Miljö och hälsoskyddsenhet samt Ronneby Miljöteknik AB.

2010-07-06

Alexandra Eliasson
Planarkitekt

David Gillanders
Stadsarkitekt

Detaljplan för
Karlshamnsvägen, Motorn 1, 2 och 4 m.fl. samt upphävande av tomtindelning inom kvarteret Motorn
i Ronneby, Ronneby kommun, Blekinge län

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Tidplan** Samhällsbyggnadsenheten handlägger planärendet enligt reglerna för normalt planförfarande och beräknas antas av Kommunfullmäktige tidigast under november månad 2010.
- Genomförandetid** Genomförandetiden är femton år från den dagen planen vunnit laga kraft.
- Huvudmannaskap** Kommunen är huvudman för allmänna platser, det vill säga gator och naturområdet inom planområdet.
- Ansvarsfördelning** Erforderliga markundersökningar och eventuella saneringar av markföroreningar bekostas av exploatören.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighetsbildning** Kommande fastighetsreglering inom kvartersmark skall bekostas av exploatören. För att möjliggöra ett genomförande av planerad rondell på Karlshamnsvägen kommer det dock att krävas att en del av kvartersmarken på Motorn 4 övergår till allmän platsmark och fastigheten Ronneby 24:1. Kostnad som uppkommer i samband med denna reglering bekostas av huvudmannen för den allmänna platsmarken, det vill säga Ronneby kommun.
- Kvartersmarkens utformning kan, i framtiden, innebära 3-D fastighetsbildning.
- I samband med antagandet av detaljplanen upphävs de tomtindelningarna inom kvarteret Motorn som fastställdes 1961-08-02 (1081K- K162) och 1967- 07-17 (1081K- K227).

EKONOMISKA FRÅGOR

- Planekonomi** Planändringen bekostas av exploatören och Ronneby kommun enligt det planavtal som upprättats mellan Ronneby kommun och fastighetsägaren till Motorn 2 och 4.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik Eventuell geoteknisk undersökning bekostas av exploatören.

Miljöutredningar Innan schaktningsarbeten eller byggnation genomförs inom fastigheterna Motorn 1, 2 och 4 skall en miljöteknisk markundersökning genomföras. Exploatören bekostar mark/miljöutredningar.

ÖVRIGA FRÅGOR

Miljöbedömning Miljöbedömningen har utförts genom att en behovsbedömning gjorts utifrån en checklista. Den pekar på att en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) enligt PBL 5:18 erfordras.

Därför har en miljökonsekvensbeskrivning enligt miljöbalken 6 kap 11, 12 §§ upprättats. MKB:n redovisas i separat handling. Resultatet av denna visar att någon betydande miljöpåverkan inte uppstår på grund av planens genomförande. Miljökonsekvensbeskrivningen belyser dock buller- och föroreningsproblematik samt trafiksäkerhet.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har upprättats av planarkitekt Emina Kovacic, planarkitekt Kristina Eklund, planarkitekt Lina Andersson och planarkitekt Alexandra Eliasson i samarbete med tjänstemän från kommunens Trafik- och Miljö och hälsoskyddsenhet, Lantmäteriet samt Ronneby Miljöteknik AB.

2010-07-06

Alexandra Eliasson
Planarkitekt

David Gillanders
Stadsarkitekt