

**DETALJPLAN FÖR
FÄLGEN 1 M FL
RONNEBY KOMMUN, BLEKINGE LÄN****PLANBESKRIVNING**

INLEDNING**Handlingar**

Till planförslaget har upprättats plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, fastighetsförteckning och miljöbedömning.

**Syfte och
huvuddrag**

Scandinavian Property Development ansökte genom Dahlström arkitekter om ändring av detaljplan för nybyggnad av handel etapp 2 i kv. Fälgen 1. Nuvarande detaljplan medger handel, kontor och bilservice. För att etapp 2 ska kunna komma till stånd krävs en planändring som medger även livsmedelshandel. Planförslaget innebär att planområdet utökas med ca 2800 kvm i norr (se flygbilden).



Flygbild över planområdet med den tilltänkta utökningen i norr

**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).

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

Plandata

Lägesbestämning	Planområdet är beläget vid korsningen Karlshamnsvägen- Gamla Landsvägen ca 1,3 km nordväst om torget i Ronneby. Karlshamnsvägen är huvudinfart till Ronneby från norr och väster. Den har anslutning till E22 och Riksväg 30 ca 1 kvm norr om planområdet.
Avgränsning	Planområdet utgörs av fastigheterna Fälgen 1 och del av Ronneby 22:1 i norr. Det avgränsas i sydost och sydväst av den ovannämnda vägkorsningen. Planområdets omfattning har justerats för att anpassas till anslutande detaljplaner i syd och sydväst.
Areal	Planområdet omfattar ca 13 000 kvm.
Markägoförhållanden	Fälgen 1 är privatägd medan Ronneby 22:1 ägs av Ronneby kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan	För Ronneby kommun gäller en översiktsplan antagen av kommunfullmäktige den 30 november 2006. Den vann laga kraft den 21 december 2006. Förutom det aktuella planområdet som redan är planlagt för verksamheter som handel, bilservice mm utpekas i översiktsplanen nya verksamhetsområden norr om E22, ca 1 km norr om Fälgen 1. Dessa områden är bullerpåverkade i sådan omfattning att de bedöms lämpliga endast för verksamheter.
Detaljplaner	Planförslaget ersätter detaljplan 127 från 1988 som tillåter handel, dock ej livsmedel, bilservice och kontor samt transformatorstation. För angränsande områden i öster och söder gäller detaljplan för Västra industriområdet 342, fastställd 1974.

Övriga beslut

Planavtal	Byggnadsnämnden fattade beslut § 286, den 13 december 2006, att ge samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att ändra detaljplan för Kv. Fälgen 1, att exploatören kommer att bekosta planändringen och att ett planavtal måste upprättas.
Bygglov	I september 2006, § 192, beslutade byggnadsnämnden att ge delegation till ordföranden på att lämna bygglov på Fälgen 1 gällande nybyggnad av affärshus.
Avtal om fastighetsreglering	Kommunfullmäktige beslutade att godkänna ett avtal (KF § 180, 28 september, 2006) om fastighetsreglering mellan Ronneby kommun och City Förvaltnings AB som är ägare till Fälgen 1.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdets södra och sydvästra del består av hårdgjord (asfalterad) yta. I nordväst ansluter bergigare partier med lövskog som utgör ett vackert inslag utmed infartsleden. Planområdets norra del ligger ca 3 m lägre än den befintliga bebyggelsen i norr vilket innebär att verksamheten inte kommer att uppfattas som störande för de boende i norr.

Säkerhet

Eftersom höjdskillnaden i planområdets norra del är så stor skall säkerhetsaspekten tillgodoses genom uppsättning av någon form av staket, stängsel eller plank.



Fälgen 1, vy mot norr

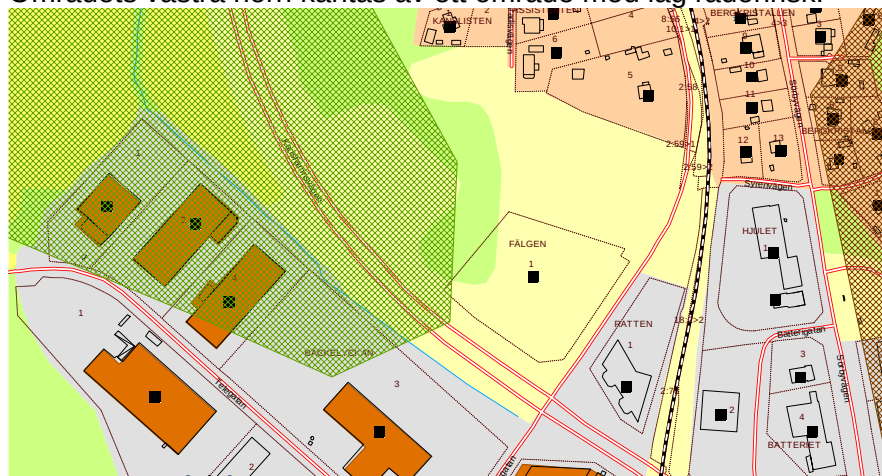
Geoteknik

Ingen geoteknisk utredning har gjorts inom planområdet. Planområdets nordöstra behöver sprängas för att tomten skall kunna utnyttjas på bästa sätt.

Bestämning av grundläggningssätt sker i samband med bygglov. Exploatören bekostar eventuell geoteknisk undersökning.

Radon

Planområdet ligger inte inom riskområde för höga radonvärden. Områdets västra hörn kantas av ett område med låg radonrisk.



Lågriskområde (väster om Fälgen 1)

Frågan om radonsäkerhet och radonmätningar tas upp som en punkt vid byggsamråd:

"Hus skall byggas på ett sätt så att ett gott radonskydd erhålls. Mätning av radonårsmedelvärde skall göras inom 12 månader efter färdigställande och redovisas till BN. Mätidosor beställs av Miljö & hälsoskyddsenheten."

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet.

Bebyggelse

Fastigheten Fälgen 1 håller för närvarande på att bebyggas med ett 1200 kvm stort hus för handelverksamhet enligt gällande plan som tillåter handel, kontor och bilservice. Största angivna byggnadshöjd är 15 m medan största taklutningen är 10 grader.

Den nya detaljplanen kommer att skapa möjlighet till ytterliggare ett handelshus (nordost om den befintliga) och någon eller några mindre komplementbyggnader (tex miljöhus). Detaljplanen möjliggör även att en stor parkeringsplats anordnas i anslutning till byggnaderna. Plats för transformatorstation bereds i planområdets nordöstra hörn.



Pågående byggnation i områdets sydöstra hörn

Gator och trafik

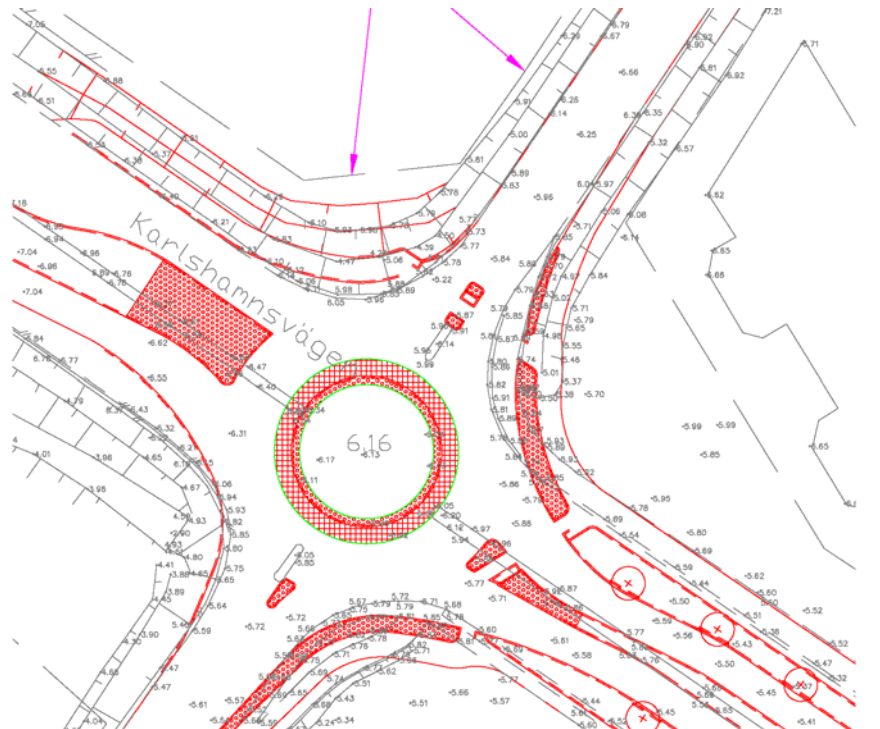
Planområdet är beläget vid korsningen Karlshamnsvägen- Gamla Landsvägen som är signalreglerad. Karlshamnsvägen är en viktig väg då den fungerar som huvudinfart till Ronneby från norr och väster.

Planområdet angörs via en gemensam in- och utfart från Gamla Landsvägen som är en del av det lokala gatunätet.

Eftersom den aktuella fastigheten ligger i en viktig vägkorsning med hög trafikbelastning kommer trafiksäkerheten i detaljplanen att tillgodoses genom in- och utfartsförbud längs dess sydvästra respektive sydöstra del.

Affärsrörelsen innebär ökad trafik även inom själva fastigheten. Det är därför viktigt att anordna en säker och välfungerande parkeringsplats.

Under 2007 planerar man ny cirkulationsplats i den aktuella korsningen. Ett område i sydvästra delen, som i gällande detaljplan är avsett för natur, kommer därför att utnyttjas för ett dike.



Planerad cirkulationsplats söder om Fälgan 1 (konceptskiss)

Kollektivtrafik

200 m sydost om området finns en busshållplats, Däckcentrum, som nyttjas för mellankommunal trafik.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning

VA-försörjningen till Fälgan 1 är förberedd med servisledningar i Gamla Landsvägen.

El

Framtida elförsörjning fordrar en transformatorstation för vilken läge förbereds i planområdets nordöstra del.

Uppvärmning

Direktverkande el får ej förekomma.

Avfall

Ronneby Miljöteknik AB ansvarar för hushållsavfall.

Spillvatten

Fastigheten ansluter till den kommunala spillvattenledningen via Gamla Landsvägen.

Dagvatten

Dagvattnet från den nedre halvan av kvarteret går via ett öppet dike längs med väg 27 till en brunn i det södra hörnet av kvarteret, och sedan via en ledning till den kulverterade Sörbybäcken.

Dagvattnet i planområdets norra del skall ledas in i ett dike väster om planområdet, längs Gamla Landsvägen. Vattnet kommer att fördröjas genom en avtrappning i diket för att åka upptagning av partiklar innan det når Sörbybäcken.

Takvatten från planområdets norra del behöver inte renas på samma sätt som dagvatten som kommer från de asfalterade ytorna. För att maximera dikets effekt bör det därför ledas via servispunkten till kommunens dagvattenledning som går vidare till Sörbybäcken.

**Administrativa
frågor**

Genomförandetiden är tio år från den dagen planen vunnit laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har gjorts av planarkitekt Emina Kovacic i samarbete med tjänstemän från kommunens Trafik- och Miljö och hälsoskyddsenhet samt Ronneby Miljöteknik AB.

2007-02-28

Emina Kovacic
Planarkitekt

**DETALJPLAN FÖR
FÄLGEN 1 M FL
RONNEBY KOMMUN, BLEKINGE LÄN**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Planen hanteras enligt enkelt planförfarande och beräknas antas av Byggnadsnämnden i mars 2007.
Genomförandetid	Genomförandetiden är tio år från den dagen planen vunnit laga kraft.
Huvudmannaskap	Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning m.m.	Fälgen 1 är i privat ägo. Planförslaget innebär att planområdet kommer att utökas med ca 2800 kvm kommunal mark i norr. Ronneby kommun har upprättat ett avtal om fastighetsreglering med exploatören vilket ger exploatören möjlighet att köpa mark. Kommande fastighetsreglering kommer att bekostas av exploatören.
--------------------------------	--

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Planändringen bekostas av exploatören enligt det planavtal som upprättats mellan Ronneby kommun och City Förvaltnings AB.
--------------------	---

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik mm.	Eventuell geoteknisk undersökning bekostas av exploatören.
----------------------	--

ÖVRIGA FRÅGOR

Miljöbedömning	Miljöbedömningen har utförts genom att en behovsbedömning gjorts utifrån en checklista. Den pekar på att en miljökonsekvens-beskrivning (MKB) enligt PBL 5:18 ej erfordras. Miljöbedömningen bifogas samrådshandlingarna.
-----------------------	---

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har gjorts av planarkitekt Emina Kovacic i samarbete med tjänstemän från kommunens Trafik- och Miljö och hälsoskyddsenhet, Lantmäteriet samt Ronneby Miljöteknik AB.

Emina Kovacic
Planarkitekt

2007-02-28