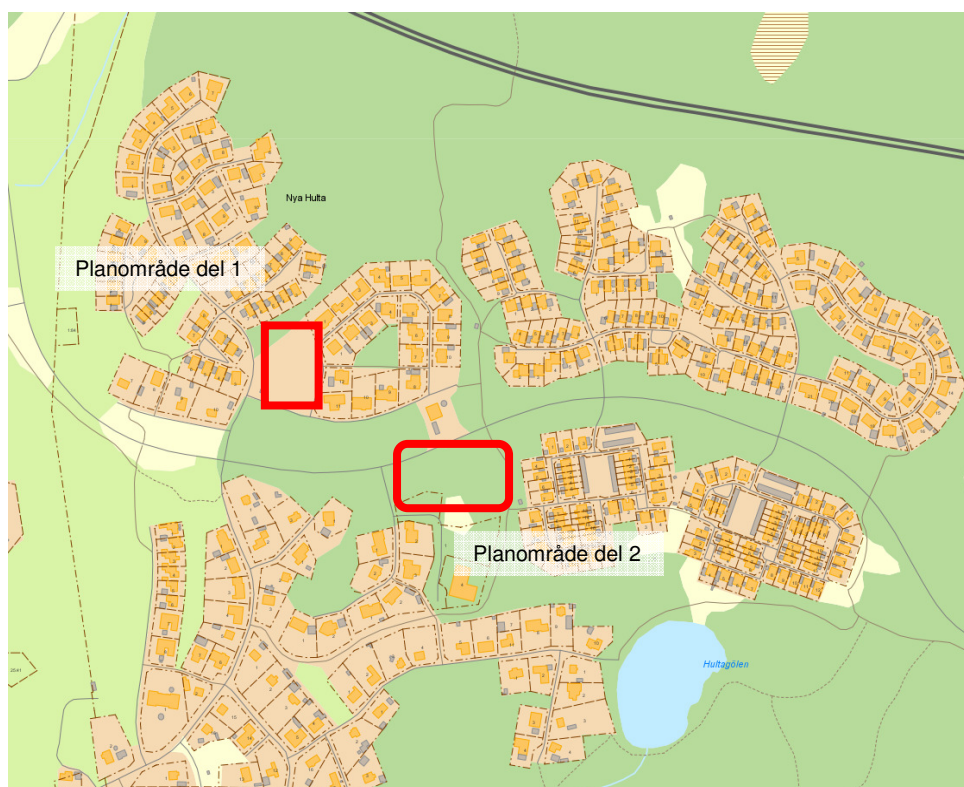


Detaljplan för del av Hulta 2:115, Eternellen 1 m.fl. Ronneby kommun Blekinge län



PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Detaljplanen består av följande handlingar daterade 2012-11-12 samt reviderade 2013-01-24 samt 2013-03-21:

Plankarta
Planbeskrivning
Miljöbedömning
Fastighetsförteckning
Granskningsutlåtande

Som bilaga till planen hör:
Generellt kvalitetsprogram för planering och byggande i Ronneby kommun

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att i enlighet med Plan- och bygglagen möjliggöra nybyggnad av en ny förskola samt att skapa tomter som kan rymma 3-6 nya bostäder.

PLANDATA**Lägesbestämning**

Planområdet ligger i norra Hulta; del 1 norr om Hultaleden, del 2 söder om Hultaleden intill gruppboendet på Brunkullavägen.

Areal

Arealen uppgår till cirka 2 ha.

**Markägo-
förhållanden**

Största delen av marken inom planområdet ägs av kommunen. Fastigheterna i anslutning till området är mestadels privatägda villor.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE**Översiktsplan**

Översiktsplanen pekar ut området som tätortsområde dvs bostäder, skolor, kontor, handel m.m. som tillhör tätorten.

Detaljplan

För planområdet norr om Hultaleden gäller detaljplan antagen 1983-10-18 (dpl 136) som anger A – allmänt område, för den förskola som revs under sommaren/hösten 2012. För planområdet söder om Hultaleden gäller detaljplan antagen 2002-09-23 (dpl 247) som anger park och kvartersmark för bostäder.

Miljöbedömning

Gällande lagstiftning innebär att kommunen ska bedöma om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, en s.k. behovsbedömning. Om kommunen i behovsbedömningen bedömer att genomförandet 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 behovsbedömning genomförts och kommunens ställningstagande är att planens genomförande ej kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas.

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige antog lokala miljömål 2007-12-13 § 260. Fullmäktige har också antagit ett generellt kvalitetsprogram för planering och byggande i Ronneby kommun, 2012-06-20 § 189, som anger hur byggandet i Ronneby skall inspireras av designparadigmet Cradle to Cradle®. Planen ska bidra till att de lokala

miljömålen uppnås. Designparametrarna enligt Cradle to Cradle® i förskolan kan omfatta valet av byggnadsmaterial som väljs för att inomhusklimatet (luft, ljus och ljud) skall vara så bra som möjligt. Uppvärmningssystem väljs så att andelen förnybar energi är så hög som möjligt. En långsiktig målsättning är att förskolan skall genererar lika mycket energi som den förbrukar. Sammanlagt bedöms detta uppfylla de lokala miljömålen.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och Natur

Planområdet del 1 består huvudsakligen av den gamla förskoletomten där byggnaden har rivits. I väster och i norr sluttar marken markant.

Planområdet del 2 genomkorsas av en dalsänka i nord-sydlig riktning. Sänkan är frodigt bevuxen med blandskog och tät undervegetation. Marken höjer sig i väster mot Brunkullavägen. Mitt i området finns en mindre grusplan som används som boll och lekplan. Planen fungerar också som samlingsplats för grillning, boule och valborgsmässofirande m.m. Där förskolan byggs kommer en del av vegetation att tas bort. Avsikten är dock att så stor del av den befintliga naturen skall vara kvar och utgöra en naturlig lekplats med grottor, linbanor m.m. för barnen. Grusplanen kommer att försvinna från platsen och en ny plan föreslås förläggas till en yta strax väster om Kastanjetten 3. En alternativ placering av planen är en yta cirka 200 meter sydost om Aklejaområdet. Här har tidigare legat en lekplats och bedömningen är att denna plats skall kunna göras i ordning för en liten bollplan med plats för grillning, Valborgsmässofirande m.m.



Förslag på placering av ny bollplan

Bebyggelse

Del 1: Planområdet omges av villor som byggdes i mitten på 1980-talet. Mandolinen 11 och 12 är 1½ plansvillor. Mandolinen 1 och Saxofonen 1 är bebyggda med enplansvillor.

Planen ger i första hand en möjlighet att bygga fyra stycken villor. Mittemot Mandolinen 11 och 12 samt mot Stormhattsvägen medger planen att man bygger sk 1½-plans villor med ennockhöjd som är maximalt 8,2 meter. Planbestämmelse medger också att takkupa kan byggas åt väster. Figuren nedan visar hurnockhöjd och byggnadshöjd räknas. I figuren ärnockhöjden 8,2 meter, byggnadshöjden är 3,824. De befintliga husen på Mandolinen 11 och 12 har ennockhöjd på 7,8 meter.

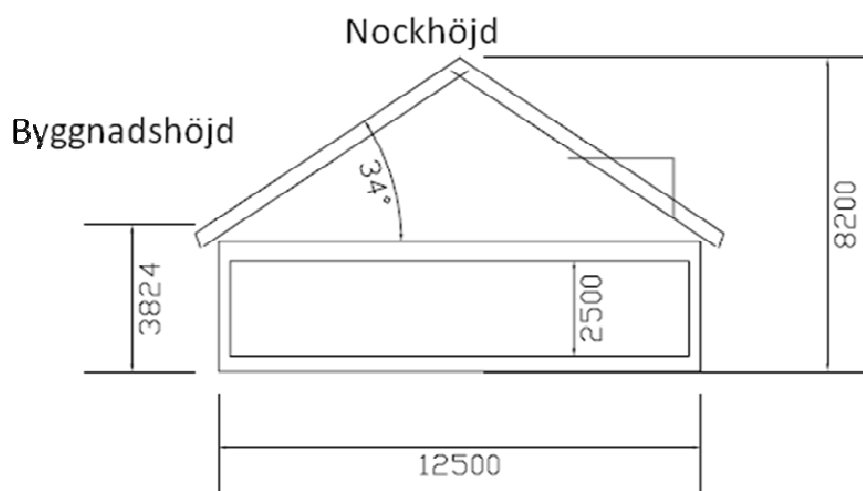


Illustration av byggnadshöjd och nockhöjd.

Mandolinen 1 och Saxofonen 1 har ennockhöjd idag på cirka 5,8 meter. De två husen som kan byggas mittemot Saxofonen 1 och Mandolinen 1 skall endast ha ennockhöjd på 6,5 meter för att begränsa insyn intill Saxofonen 1. Huset mittemot Saxofonen 1 kommer att ligga högre än befintliga hus inom kvarteret Klarinetten men avståndet till husen bedöms vara tillräckligt långt för att insyn inte skall utgöra en betydande olägenhet. Om man vill bygga en takkupa medger planen inte en kupa som vetter åt Saxofonen 1, Mandolinen 1 eller kv Klarinetten.

Figuren nedan visar hurnockhöjd och byggnadshöjd räknas. I figuren ärnockhöjden 6,494 meter, byggnadshöjden är 3,824.

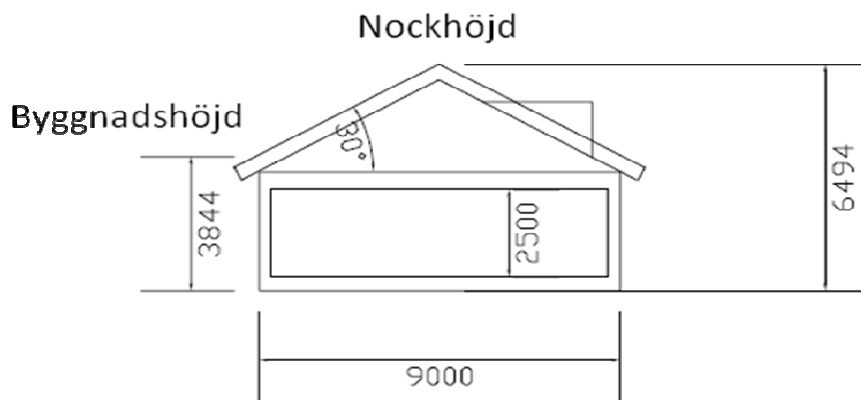


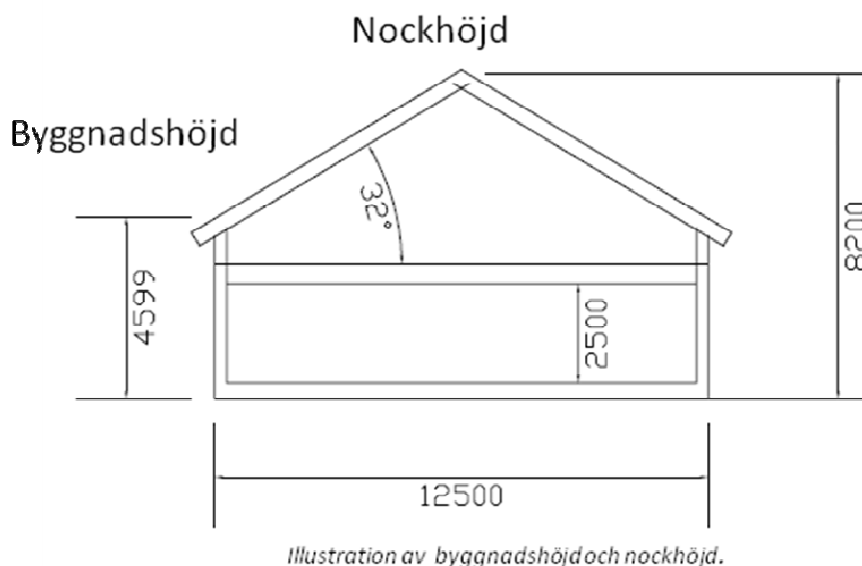
Illustration av byggnadshöjd och nockhöjd.

Moderna byggnader behöver högre byggnadshöjd och nockhöjd pga energikraven. Energihushållningskraven för byggnader ställs i BBR, Boverkets byggregler. Från och med 1 januari 2012 trädde nya regler i kraft. Reglerna innebär skärpta krav på byggnaders specifika energianvändning och genomsnittlig värmeisolering. För södra Sverige gäller en specifik energianvändning på 90 kWh/m²/år och ett genomsnittligt u-värde (värmegenomgångskoefficienten) på 0,40 W/m²K. För byggnader uppvärmda av elvärme ställs högre krav. Detta ställer krav på isoleringstjocklek i byggnadens klimatskal och därmed högre nockhöjd.

Planen är flexibel och ger även möjlighet att bygga parhus eller radhus i den södra delen av området dvs mittemot Mandolinen 11 och 12. Med en byggnadshöjd på 4,60 meter kan man bygga maximalt 1½-planshus.



Illustration som visar två olika lösningar för nybebyggelse



Figuren ovan visar hur man kan bygga 1½-planshus med föreslagna planbestämmelser.

Del 2: Planområdet omges i öster av villor som byggdes huvudsakligen på 1970-talet. I väster finns nyare villor från 2000-talet. I söder finns kommunens gruppboende med plats för cirka 6-8 personer.

Planförslaget tillåter här uppförande av en förskola med sex avdelningar. Förskolebyggnaderna inkl komplementbyggnader omfattar maximalt till cirka 1600 kvm. Förskoleområdet kommer totalt att omfatta cirka 9000 kvm för lekyta m.m. Huvuddelen av tomten kommer att utgöra naturmark. Planen tillåter även mindre byggnader för lek och rekreation m.m. inom lekområdet. Mot Eternellen 4 skapas en 2 meter bred planterad skyddszon mot gruppboendet.

Gatumark

Inga nya gator eller gång- och cykelvägar behövs i området. Hultaleden är matarled till många bostadsområden i Hulta. Hultaleden trafikeras av cirka 3000 fordon om dygnet, mängden har inte ändrats nämnvärt den senaste tiden. Bedömningen är att trafikmängden kommer att påverkas marginellt av omlokaliseringen av förskolan. Trafikmängden kommer att öka på Brunkullavägen men här bedöms vägnätet vara tillräckligt bra för att klara av den trafiken som skall till och från förskolan.

Huvuddelen av föräldratrafiken kommer säkerligen att ske via Brunkullavägen till en avlämnings/upphämningsficka intill en av

entréerna till förskola. Denna entré skall också användas av servicebilar m.m. Ytterligare två parkeringar byggs för att minska belastningen på Brunkullavägen samt för att minska körvägen för barn som bor söder om förskolan. Den ena parkeringen anordnas i anslutning till det gamla fjärrvärmeverket norr om Hultaleden och blir huvudsakligen plats för lärarparkering. Det blir också en parkering för föräldrarna vid exempelvis stormöten samt en gästparkering för boenden omkring Mjölkörtsvägen. Den andra parkeringen, med cirka 4-5 platser, anordnas på Gölstigen och ger föräldrar som bor söder om förskolan möjlighet att parkera och gå upp till förskolan utan att behöver köra en lång omväg till förskolan via Hultaleden. Dessa parkeringar anordnas inom gällande detaljplaner och behöver således inte inordnas i denna detaljplan.

Vatten och avlopp Området ansluts till kommunens VA-nät. Ett viktigt C2C-element i byggandet av förskolan är att dagvatten kommer att omhändertas lokalt inom området genom bland annat anläggande av gröna tak.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan Planen hanteras enligt normalt planförfarande.
Godkännande för samråd i Miljö- och byggnadsnämnden oktober 2012.
Samrådsutställning november/december 2012.
Godkännande för utställning i Miljö- och byggnadsnämnden januari 2013.
Utställning februari 2013.
Godkännande i Miljö- och byggnadsnämnden mars 2013
Beslut om antagande Kommunfullmäktige april 2013.
Laga kraft maj 2013.

Genomförandetid Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Huvudmannaskap Huvudman för allmänna platser är kommunen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning Inom planområdet del 1 kan cirka fyra stycken fastigheter skapas för villabebyggelse. Alternativt kan två fastigheter skapas för villabebyggelse i den norra delen, mittemot Saxofonen 1 och Mandolinen 1. I den södra delen kan det stickas flera fastigheter där det tillåts att uppföra radhus, parhus eller kedjehus. Ytterligare ett alternativ är att radhusbebyggelsen uppförs inom en fastighet exvis som en hyresrätt eller bostadsrätt.
Genom den nya tomten som skapas i hörnet av Stormhattsvägen och

Fräkenvägen går ledningarna tillhörande MiljöTeknik AB. Ledningar säkras med u-område och ledningsrätt. Befintlig undercentral kommer att rivas.

Inom planområdet del 2 skapas en förskoletomt på cirka 9000 kvm bestående av grön/skogsområdet i norra delen av planområdet samt Eternellen 1. För att skapa denna fastighet krävs en fastighetsreglering där den norra kvartersmarken förs till Eternellen 1 och att gatu- och naturmarken på Eternellen 1 förs till Hulta 2:115.

Eternellen 4 kan utökas åt öster ut till befintlig gångstig.

Genom den nya förskoletomten samt del av Eternellen 4 går ledningarna tillhörande MiljöTeknik AB. Ledningarna är delvis skyddade med en ledningsrätt. Planen ger möjlighet att säkra resten av ledningar med ledningsrätt. Befintlig ledning som går öst-väst genom den nya förskoletomten kommer eventuellt att flyttas till ett sydligare läge. U-området kommer i så fall inte utgöra något hinder för placering av förskolebyggnaden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Planändringen bekostas av kommunen. Plankostnader för ny bostadsbebyggelse tas ut antingen genom köpeavtal eller genom planavgift enligt kommunens plan- och byggtaxa.

Förskolebyggnaden kan komma att byggas över en befintlig fjärrvärmeledning som går öst-väst genom förskoletomten. Ledningen behöver i så fall läggas om. Kostnaden för omläggningen belastar kommunen.

Kommunen betalar för kostnaderna för fastighetsreglering för att skapa förskoletomten. Ledningsrättshavaren betalar för eventuella ledningsrätter.

TEKNISKA FRÅGOR

Geoteknik

Geoteknisk undersökning genomfördes 2006 inom den södra hälften av kvarteret Eternellen. I de låglänta delarna av kvarteret påvisades löst organiskt material (torv, gyttja mm) med mäktigheter på upp till 2 meter vilandes på en sandig morän. Total mäktighet på jordlagren ovan berg har här bedömts till 3-4 meter. Denna markkaraktär fortsätter troligen även norrut längs den låglänta marken. Längs sydöstra kanten har berg i dagen påträffats och i slutningen i nordvästra delen av Eternellen minskar jordlagrens mäktighet ovan bergytan markant. Grundvattenytans läge har ej studerats, men

tidvis bedöms denna ligga nära markytan i de låglänta delarna av området.

Grundläggning av byggnader, vägar och hårdgjorda ytor bedöms, efter urgrävning av organiskt material, kunna utföras konventionellt på packad fyllning utan grundförstärkningar.

ÖVRIGA FRÅGOR**Miljöbedömning**

Planförslaget bedöms ej innebära att särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Plantolkning

I delområde 1 ansluter planen i norr till befintlig plangräns mot kv Klarinetten; i väster mot befintlig plan på västra sidan av Stormhattsvägen, vilket innebär att ev en smal remsa av plan 140 (laga kraft 810424) tolkas bort; i söder ansluter planen till plan 140 som tolkas till norra sidan av Fräkenvägen; i öster till gräns för gamla A-området som gränser till västra sidan av Mjölkörtsvägen.

I delområde 2 tolkas planen så att den ansluter till befintlig plangräns i norr, öster och söder. I väster följer planen den östra sidan av Brunkullavägen och därefter kvartersgräns för Eternellen 2 och 3.

**Medverkande
tjänstemän**

Planförslaget har utformats av stadsarkitekt David Gillanders Ronneby kommun.

Upprättad 2012-11-12

Reviderad 2013-01-24 samt 2013-03-21



David Gillanders
Stadsarkitekt