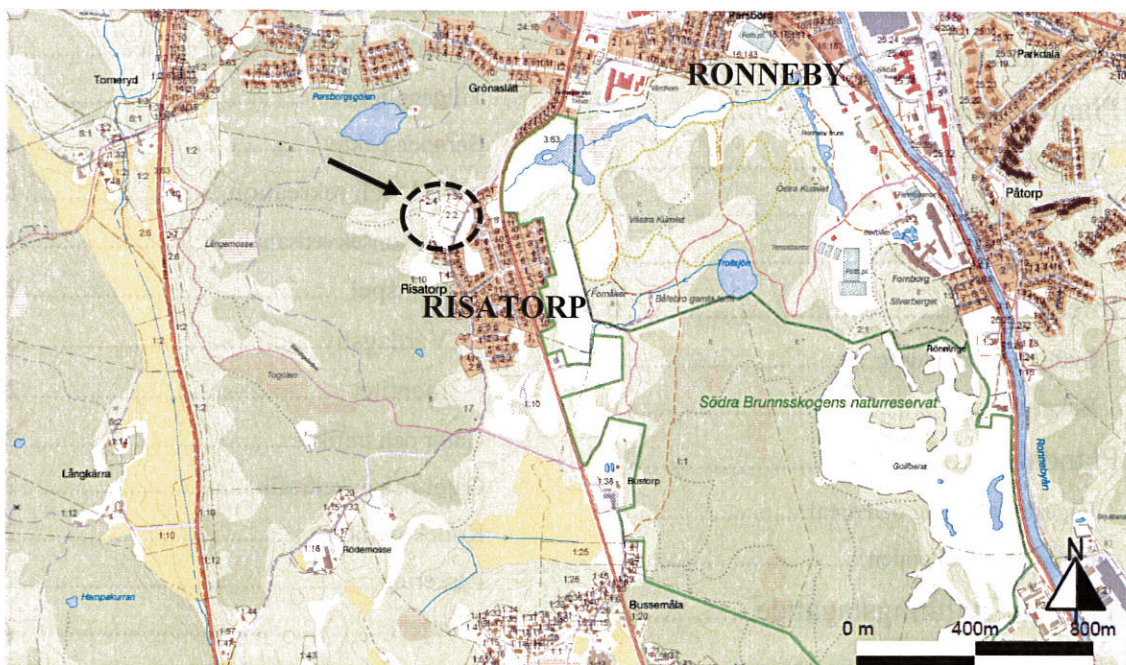


Planbeskrivning

Detaljplan för Risatorp 2:2 m.fl.



Översiktskarta som visar planområdets läge i förhållande till Risatorp och Ronneby.



Innehållsförteckning

Förord	4	Åtgärdsalternativ	13
Om detaljplan	4	Bebyggelseområde	16
Planprocessen	4	Byggnadskultur och gestaltning	16
Planförfarande	4	Offentlig och kommersiell service	16
Planinformation	5	Tillgänglighet	16
Handlingar	5	Barnperspektiv	17
Övriga handlingar	5	Lek och rekreation	18
Utredningar	5	Social konsekvensanalys	18
Inledning	6	Samspel	20
Syfte och huvuddrag	6	Vardagsliv	20
Bakgrund	6	Identitet	20
Plandata	6	Gator och trafik	21
Lägesbestämning och areal	6	Gator och cykeltrafik	21
Markägoförhållanden	6	Kollektivtrafik	21
Tidigare ställningstagande	6	Parkering	21
Översiktsplan	6	Utfarter	21
Planprogram	7	Omgivningsbullen	21
Detaljplan	8	Flygbuller påverkat område	22
Miljöbedömning	8	Riksintresse för flygverksamhet	23
Nationella miljömål	9	Vatten och avlopp	23
Lokala miljömål	9	Räddningsvatten	23
Förutsättningar och förändringar	9	El, tele och fiberanslutning	24
Mark och vegetation	9	Solenergi	24
Fornlämningar	11	Värme	24
Risk för skred och höga vattenstånd	11	Avfall	25
Värmeböljor	11	Organisatoriska frågor	25
Geotekniska förhållanden	11	Tidplan	25
Förorenad mark	12	Genomförandetid	25
Åtgärdsplan	12	Huvudmannaskap	25
Åtgärdsbehov	12	Markanvisningsavtal	25

Fastighetsrättsliga frågor	26
Fastighetsbildning	26
Fastighetsägare	26
Gemensamhetsanläggning	26
Ersättningsregler	26
Servitut	26
Ekonomiska frågor	27
Planekonomi	27
Vägar och va-anläggningar	27
Fastighetsbildning	27
Tekniska frågor	28
Vägar, belysning	28
Vatten och avlopp	28
Dagvattenhantering	28
Övrigt	28
Planförfarande	28
Plantolkning	28
Tolkning av bostadsändamål	29
Medverkande tjänstemän	29

Förord

Om detaljplan

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 byggtåtgärder 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.

Planprocessen

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.

Planförfarande

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 2017-09-29 och hanteras enligt ett standardförfarande 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.



Figuren ovan illustrerar vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Behovsbedömning av miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

Övriga handlingar

- Planprogram

Utredningar

- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (2001)
- Översiktlig miljöteknisk markundersökning (2017)
- Detaljerad miljöteknisk markundersökning (2017)
- Risk- och åtgärdsutredning (2018)
- Geoteknisk utredning (2017)
- Trafikutredning (2017)

Samtliga handlingar finns på www.ronneby.se/risatorp

Inledning

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att planlägga för bostadsändamål med tillhörande bostadskomplement i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse i nordvästra Risatorp. Planens huvuddrag innebär att Ronneby kommun kompletteras med nya bostäder i ett strategiskt läge utmed befintligt kollektivtrafikstråk och nära befintlig infrastruktur som då kan nyttjas på ett mer resurseffektivt sätt.

Bakgrund

Planförslaget grundar sig på skolutredningen som Ronneby kommun lät göra under 2016 – 2017 där ett av delområdena var området mellan Ronneby stad och Ekenäs vid Östersjön. I samband med skolutredningen uppdagades behovet av att kunna komplettera en etablering av förskola med nya bostäder i det aktuella delområdet. För att kunna fatta ett strategiskt beslut i frågan lät därför Ronneby kommun upprätta ett planprogram för området som kunskapsunderlag med alternativa placeringar av både förskolor och bostäder. Planprogrammet antogs av kommunfullmäktige 2017-09-28 och samtidigt beslutade fullmäktige att ge Miljö- och byggnadsnämnden i uppdrag att detaljplanlägga för bostäder i norra Risatorp.

Plandata

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i den norra delen av Risatorp och gränsar till befintlig bostadsbebyggelse i öster och ett skogsområde i väster. Ungefär 250 meter nordväst om planområdet ligger Persborgsgölen och ungefär 1,7 kilometer norrut ligger Ronneby centrum. Ungefär 250 meter österut finns Ronneby brunnspark och Södra Brunnsskogens naturreservat. Hela planområdet omfattar cirka 25.000 kvadratmeter.

Markägförhållanden

Ronneby Kommun äger den största delen av marken i planområdet. Dock berörs Östra Varevägen som ligger i en egen fastighet för gemensamhetsanläggning.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Gällande översiktsplan från 2006 anger generella värden som på ett eller ett annat sätt påverkar Risatorp. Översiktsplanen visar att Risatorp ansluter till utpekade befintliga gång- och cykelvägar och befintliga busslinjer. Översiktsplanen anger också att Persborgsgölen norr om planområdet anges som en del av stadens gröstruktur och att området är försett med kommunalt vatten och avlopp. Den befintliga deponin under bollplanen anges som nr. 18 i förteckningen av kända före detta deponier i kommunen. Översiktsplanen behandlar också buller från flygtrafiken och anger här en mycket översiktlig bild. Slutligen anger översiktsplanen ett generellt område för ytterligare utredning där bland annat Risatorp ingår.

Ronneby kommun utarbetar för närvarande en ny översiktsplan Ronneby 2035 som sändes ut för samråd under april – juni 2017. Det nya förslaget anger det aktuella planområdet som delområde Ro-01 för förändrad stadsbygd. Förslaget anger att:

"I området bör bebyggelsen anpassas efter bergsryggens riktning i sin sträckning mot havet. Värna kontakten med både stad och hav samt Persborgsgölen och Brunnsskogen."

Förslaget till ny detaljplan tar hänsyn till kringliggande naturmark och mark för fornlämningsområde samtidigt som möjligheten att i framtiden förbinda delområde Ro-01 med stadsdelen Hjorthöjden i norr bibehålls. Sammantaget bedöms detaljplanen följa syftet med så väl 2006-års översiktsplan som syftet med översiktsplan för Ronneby 2035.

Planprogram

Kommunfullmäktige antog 2017-09-28 § 312 ett planprogram för Risatorp, Bustorp och Droppemåla som ett kunskapsunderlag för strategiska beslut gällande bebyggelsen i området. I planprogrammet studeras förutsättningarna för att etablera förskola och bostäder mellan Ronneby stad och Droppemåla vid Östersjön. Programmet pekar på värdet av att etablera bostäder i anslutning till det befintliga kollektivtrafikstråket mellan Ekenäs och Ronneby stad, hur det närliggande riksintresset för Försvarmaktens flygverksamhet bör hanteras och att markförorenningar behöver utredas.

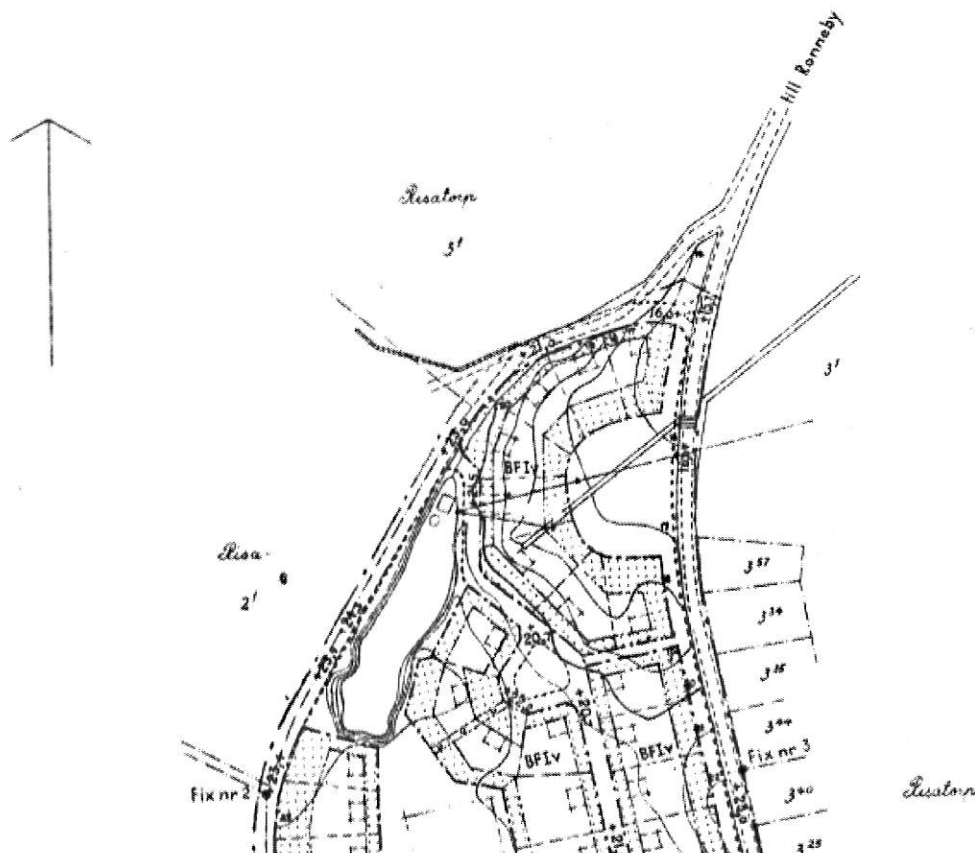
Planprogrammet pekar ut lämnningen RAÄ Ronneby 100:1 och sambandet mellan den befintliga miljön och närliggande naturområden. Vidare redovisas också platsens trafiksituation med betoning på Östra Varevägens anslutning till Risatorpsvägen. Skissförslaget gällande bostäder i Risatorp beskrivs i programmet så här:

"De nya bostäderna föreslås placeras i ett pärlband mellan Risatorp och Grönaslätt med hänsyn till ljusförhållanden, befintliga vägar samt eventuellt saneringsbehov av en tidigare deponi. Placeringen ger förutom möjlighet att nyttja befintlig infrastruktur, också en nära koppling till befintliga strövstigar samt natursköna utblickar vilket är positiva värden ur boendeperspektiv. En viktig faktor för befintliga bostäder är de nya bostädernas placering så att en naturkontakt kan upprätthållas även för dessa. Strävan är att placera nya byggnader så att utblickar skapas och perspektiv "ramas in" för att på så vis förstärka den estetiska upplevelsen av särskilda särdrag i naturen. I detta område finns en utpekad tomt med förhandsbesked för nybyggnad av ett nytt enbostadshus (villa) i den södra delen av området."

Förslaget till ny detaljplan avser endast en mindre del av planprogrammets delområde för Risatorp men tar hänsyn till planprogrammets syfte genom att förbereda möjligheten att förbinda Risatorp med stadsdelarna Grönaslätt och Hjorthöjden. Förslaget till ny detaljplan bedöms mot bakgrund av detta följa syftet med det antagna planprogrammet.

Detaljplan

Utöver Östra Varevägen som idag ingår i gällande byggnadsplan från 1953 är området tidigare inte detaljplanlagt. Den gällande byggnadsplanen anger Östra Varevägen som allmän plats, gata. I förslaget till ny detaljplan ersätts delar av byggnadsplanen som berör Östra Varevägen med allmän plats för lokalgata, det vill säga en motsvarande planbestämmelse för allmän plats.



Här ses ett utsnitt av 1953 års byggnadsplan med den norra delen av Risatorp. Östra Varevägen ses här längs bebyggelsens västra sida och Risatorpsvägen mot Ronneby på den östra.

Miljöbedömning

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

Tillhör Miljö- och byggnadsnämndens beslut 2018-04-25 § 91. Laga kraft 2018-05-26.

Nationella miljömål

Sverige har 16 stycken nationella miljömål som Riksdagen fattat beslut om att införa. Miljömålen är ett sätt att bryta ned arbetet med att införa FN:s globala miljömål Agenda 2030 i nationellt hanterbara delområden. Av de 16 miljömålen bedöms denna detaljplan bidra till att uppnå följande av miljökvalitetsmålen:

- Begränsad klimatpåverkan.
- Giftfri miljö.
- Grundvatten av god kvalitet.
- Myllrande våtmarker.
- Levande skogar.
- God bebyggd miljö.
- Ett rikt djur- och växtliv.

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige antog 2017-06-21 § 194 nya lokala miljömål för Ronneby kommun fram till år 2020 i form av ett miljöprogram. Miljöprogrammet utgår från de nationella miljömålen genom fem fokusområden där lokala miljömål ställs upp för respektive fokusområde.

Detaljplanen ska bidra till att de lokala miljömålen uppnås och främst bedöms denna plan kunna bidra till målen om:

- Giftfri miljö
- Hållbar bebyggelseutveckling
- Friskt vatten (grundvatten av god kvalitet)

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Planområdet består idag i huvudsak av öppna gräsytor med inslag av mer eller mindre solitära träd och buskar. Gräsyterna sköts i huvudsak under sommarhalvåret då ytorna används som bollplan. I skogskanten och på de öppna ytorna dominerar lövträd medan naturtypen stegvis övergår till mer tallskog ju högre upp längs slänterna i väster man kommer.



Exempel på vegetationens karaktär i skogskanten där en befintlig strövstig möter skogsbrynet.

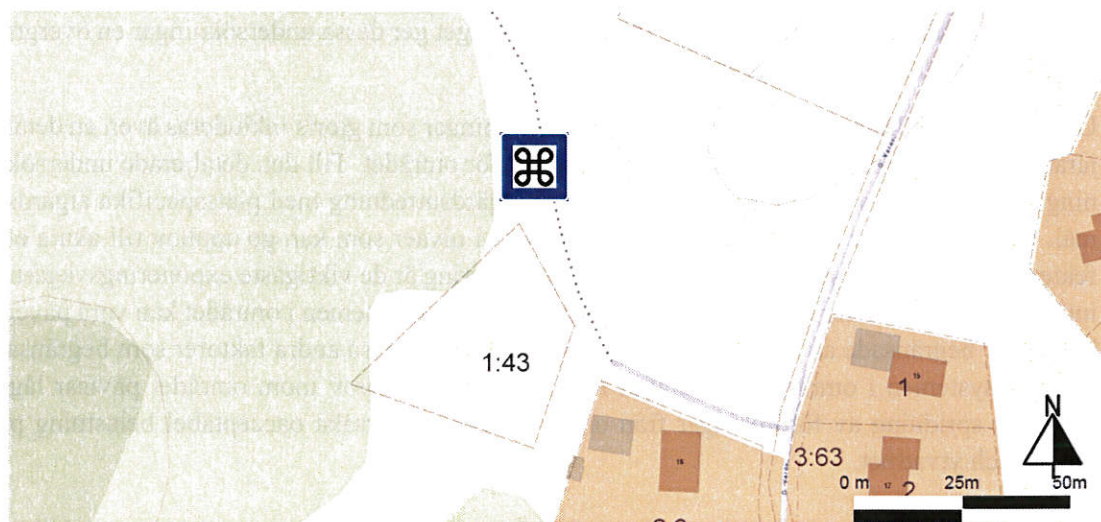
I den västra delen av planområdet berör planförslaget till viss del en liten dalgång som tidigare varit jordbruksmark. När jordbruksmarken inte längre används och därmed dräneras har denna del övergått till en mindre våtmark och kärr. Denna del föreslås inte bebyggas i detaljplaneförslaget utan den del som planen berör avsätts som naturmark.



Foto över den närliggande våtmark och före detta jordbruksmarken. Naturkaraktären skiftar något mot ett större inslag av björk som gärna dricker mycket vatten.

Fornlämningar

I planområdet finns lämning *RAÄ Ronneby 100:1*, en tidigare koleragravplats från runt år 1520. Gravplatsen har täckts med schaktmassor, sannolikt under 1960-talet när den tidigare kommunala deponin täcktes över. Det kan inte uteslutas att gravplatsen påverkats av grävningsarbetena och ett syfte i detaljplanen är att skydda gravplatsen från bebyggelse genom att reglera marken som allmän plats. Till ytan läggs ett respektavstånd med hänsyn till att lämningen avser en gravplats. Lämningens ungefärliga utsträckning har mätts in i Ronneby kommuns grundkarta för detaljplanen. Skulle ytterligare lämningar påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, KML.



Kartbilden visar det ungefärliga läget för koleragravplatsen från runt år 1520.

Risk för skred och höga vattenstånd

Planområdet ligger relativt högt på +24,0 meter över havet (RH2000) och är i stora delar flackt. Utanför planområdet sluttar landskapet företrädesvis mot öst vilket skapar en god dränering av den platta som planområdet utgör. Detta gör sammantaget att risken för ras, skred och översvämning till följd av höga vattenstånd är liten.

Värmeböljor

Genom ett förändrat klimat kommer tider av året att vara varmare och torrare vilket ställer större krav på tillgång till skuggade miljöer. Planområdets direkta närhet till den befintliga skogen ger ett positivt mervärde som klimatutjämnande faktor utöver att rekreationsområdet i övrigt kan användas om tillflyktsort. Detaljplanens reglering med park- och naturmark säkrar i detta fall både de nya och befintliga bostädernas direkta tillgång till bostadsnära grönska med de positiva effekter detta har för mikroklimatet på platsen.

Geotekniska förhållanden

Platsen för planområdet har i början av 1900-talet använts som sandtag av Ronneby hälsobrunn och består av jordarterna sandig grus till grusig sand. I och med att sandtaget använts som deponi fram till tiden runt 1960-talet är de geotekniska förhållandena osäkra. I samband med

upprättandet av denna detaljplan har det 2017 gjorts en särskild geoteknisk undersökning för området som berör bollplanen på bland annat fastigheten Risatorp 2:2. Markundersökningen sammanfaller med den mark som avses bli byggbar kvartersmark i detaljplan.

Förorenad mark

Det tidigare sandtaget på och runt fastigheten Risatorp 2:2 har tidigare använts av Ronneby stad som deponi vilket innebär att marken utpekats som potentiellt förorenad. 2001 utförde J&W en översiktlig miljöteknisk markundersökning i den norra delen av det tidigare deponi-området och fann där att värdena överskred gränsen för en känslig markanvändning. Sommaren 2017 utfördes ytterligare en översiktlig miljöteknisk markundersökning av Sweco som ansluter till den tidigare undersökningen från 2001. Sammantaget ger dessa undersökningar en övergripande bild av deponiområdets föroreningslager.

Utöver de översiktliga miljötekniska markundersökningar som gjorts inkluderas även en detaljerad miljöteknisk markundersökning i planarbetet för området. Till den detaljerade undersökningen hör också en separat riskbedömning och åtgärdsutredning med platsspecifika åtgärds-mål. Rapporten visar att enstaka halter har påvisats i nivåer som kan ge upphov till akuta effekter hos framförallt små barn. Vid långvarig exponering är de viktigaste exponeringsvägarna intag av jord och växter samt inandning av ångor. Markekosystemen i området kan vara påverkade eller begränsade av markföroreningar, men det finns också andra faktorer som begränsar markekosystemen i området. Resultaten från analys av jordprov inom området påvisar låga risker av spridning av föroreningar från området som kan orsaka oacceptabel belastning på grund- och ytvattnet.

Åtgärds mål

Följande övergripande åtgärds mål anges för området:

- Området ska kunna användas för bostadsändamål. Eventuella risker för de som bor, arbetar eller vistas på och i närheten av området ska vara på lågrisknivå.
- Markmiljön i området ska vara av sådan kvalitet att den stödjer nödvändiga markfunktioner i den omfattning som behövs för den aktuella markanvändningen.
- Spridning av föroreningar ska inte ske i en omfattning som medför en oacceptabel påverkan på närliggande bostads- och grönområden.
- Vid efterbehandling av området ska ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbara lösningar eftersträvas.

Åtgärds behov

Utifrån de övergripande åtgärds målen för undersökningsområdet har det konstaterats att det finns ett åtgärds behov då föroreningar från deponerat fyllnadsmaterial förekommer i sådana halter att risker för människors hälsa och miljön bedöms föreligga inom delar av området. Åtgärdsutredningen syftar till att beskriva förutsättningar för åtgärd samt att presentera möjliga åtgärdsalternativ med avseende på bland annat teknik, riskreduktion och kostnad.

Åtgärdsalternativ

Åtgärdsutredningen konstaterar följande åtgärdsalternativ:

- Inga åtgärder (nollalternativ)
- Övertäckning
- Urschaktning och omhändertagande (minimi- och maximalalternativ)

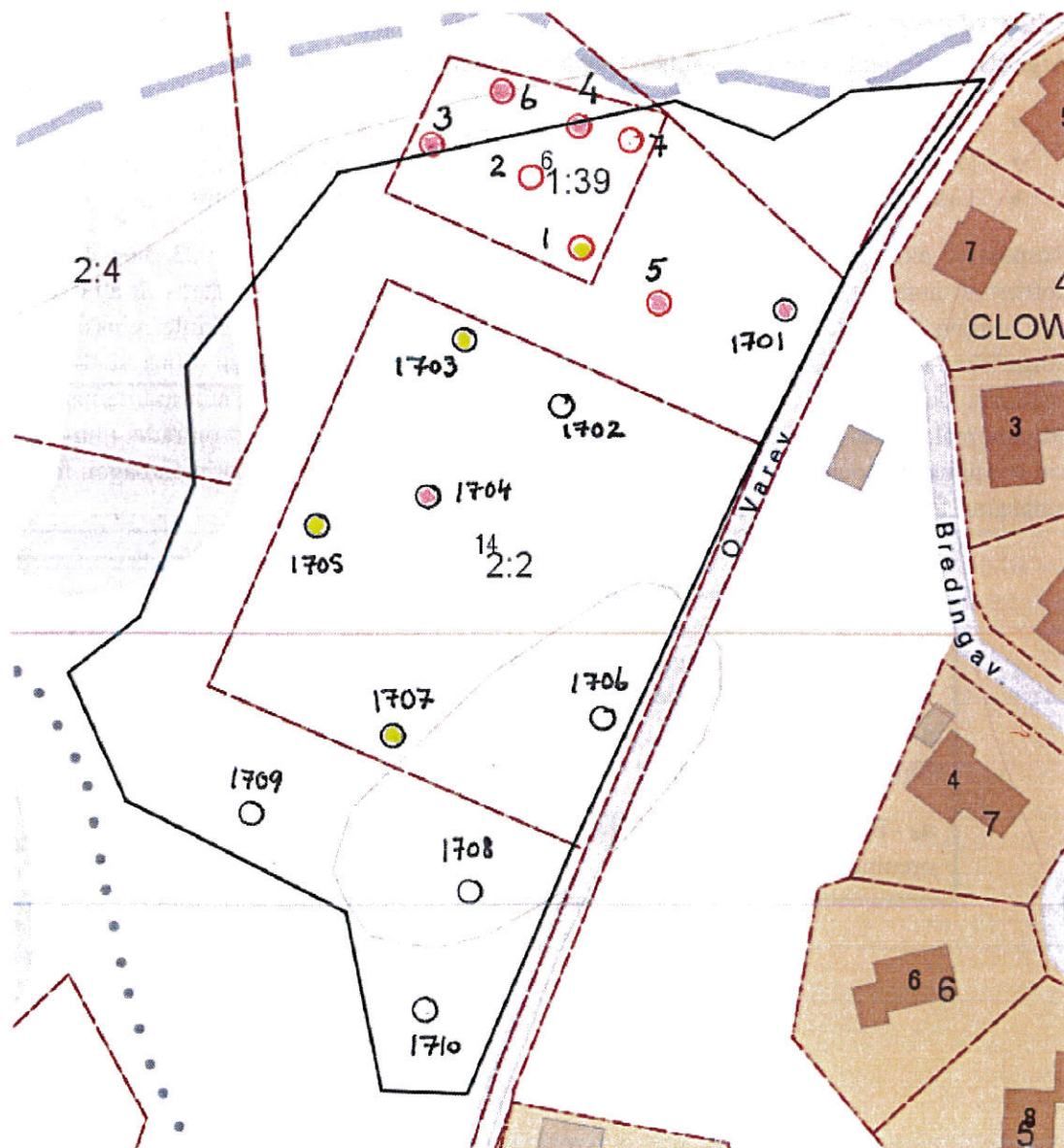
Respektive alternativ presenteras detaljerat i åtgärdsutredningen 2018-01-23 men innebär i korthet att inga åtgärder vidtas vid ett nollalternativ. Nästa studerade alternativ är att deponin inte urgrävs utan istället övertäcks med ett ingedränerande lager. Detta skulle minska spridningsrisken för markföroreningar men inte uppfylla syftet med detaljplanen som avser bostadsändamål. Det sista alternativet är urschaktning och detta har fördelats i ett minimalalternativ och ett maximalalternativ. Minimalalternativet innebär en delvis urgrävning av området i huvudsak vid två punkter F och L medan maximalalternativet innebär att alla massor men någon föroreningsgrad forslas bort från området.

Planbestämmelser

För att markföroreningarna ska åtgärdas före marklov eller bygglov ges för en åtgärd har plankartan försetts med följande bestämmelser:

a₁ - Bygglov och marklov får inte ges för bostadsändamål förrän markförorening har avhjälppts.

a₂ - Bygglov och marklov får inte ges för parkändamål förrän markförorening har avhjälppts.

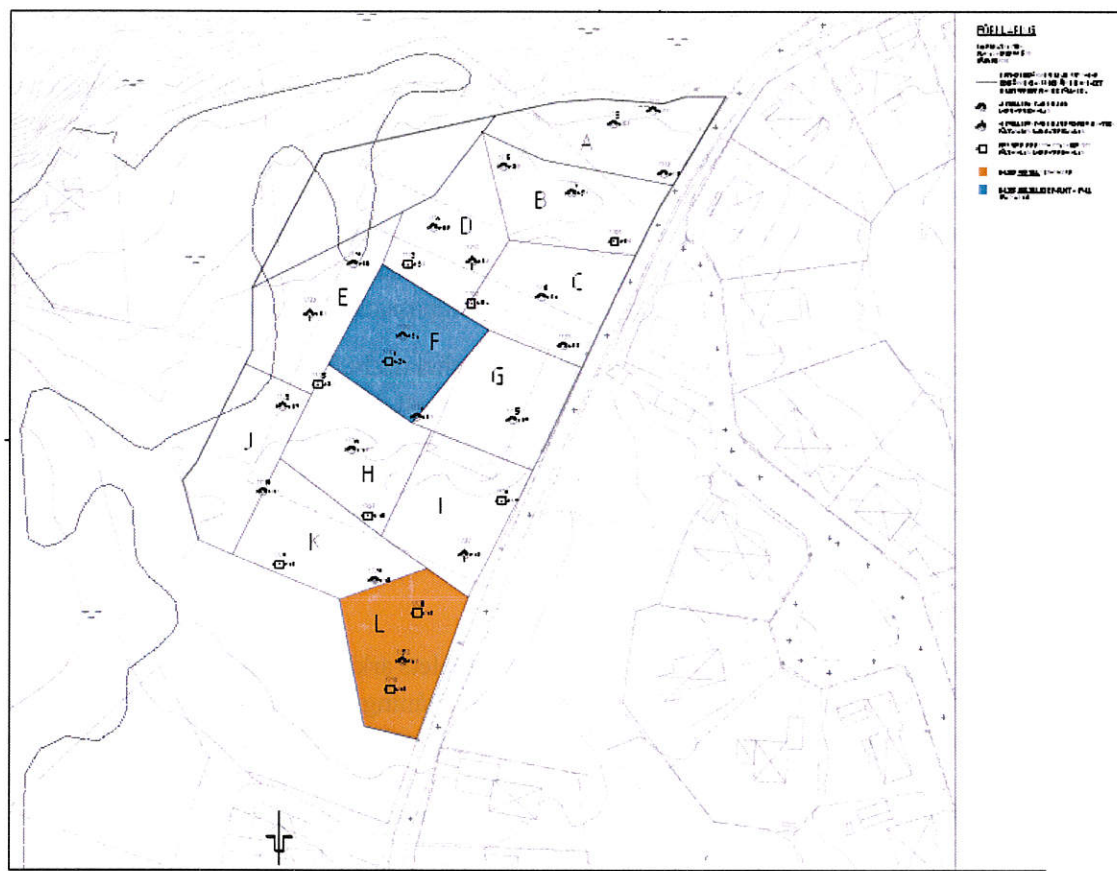


- J & W provtagning 2001
- Sweco provtagning 2017
- Halter över KM
- Halter över MKM

Sammanställning av provtagningspunkter 2001 och 2017 av Anders Börjeson, Miljö- och hälsoskyddsenheten, Ronneby kommun, 2017-08-16.

KM = Känslig markanvändning (till exempel gränsvärde för bostadsändamål)

MKM = Mindre känslig markanvändning (till exempel gränsvärde för industriändamål)



Områdeskarta över djupare jordlager 1 – 3 meter med halter upp till mindre känslig markanvändning (område L - orange) och icke farligt avfall (område F - blå). Dessa områden skulle enligt åtgärdsutredningen vara aktuella vid en delvis urgrävning av området vid ett minimalalternativ.

Bebyggelseområde

Villabebyggelsen i Risatorp byggdes ut under 1950-talet och har i hög grad kvar sin ursprungliga karaktär så väl i planeringsperspektiv som ur ett arkitektoniskt perspektiv. Byggnaderna karaktäriseras av tidstypiska planlösningar med förskjutna byggnadsvolymer, fasadmateriell som gult fasadtegel och villorna är ofta i ett våningsplan med källare. Stegvis har bebyggelsen kompletterats med nya arkitektoniska uttryck som ligger inbäddade i bebyggelsen. Ett exempel på detta kan vara 1960-talets pulpettak och ljusa tegelfasader. Bebyggelsen har dock behållit sin lågmälda skala med högst en våning och hus som anpassats till tomtens nivåskillnader.

Risatorp 2:2 är intressant för bebyggelse genom sin närhet till befintlig infrastruktur, kollektivtrafikstråk och bostadsnära rekreationsområde. Det finns ett generellt intresse för etablering av bostadsbebyggelse i stråket mellan Ronneby stad och Östersjökusten vilket också är en planeringsstrategi i Ronneby kommuns nya översiktsplan Ronneby 2035. Med hänsyn till den närliggande bostadsbebyggelsens skala avser detaljplanläggningen i första hand lägre bostäder så som exempelvis marklägenheter.

Byggnadskultur och gestaltning

Den befintliga bebyggelsens har tydliga drag av 1950-talets arkitektoniska ideal med exempelvis gult trådkuret fasadtegel och garage i en suterrängvåning. Planförslaget syftar till att ansluta till den befintliga bebyggelsens skala genom att byggnadshöjden begränsas mot Västra Varevägen. Planförslaget medger också släpp mellan byggnaderna för att bakomliggande bebyggelse fortsatt ska få en visuell koppling till den bakomliggande skogen.

Offentlig och kommersiell service

Planområdet ligger i ett strategiskt läge mellan Ronneby stad och havet som båda är attraktiva målpunkter. Här nedanför visas exempel på offentlig och kommersiell service samt deras avstånd från planområdet.

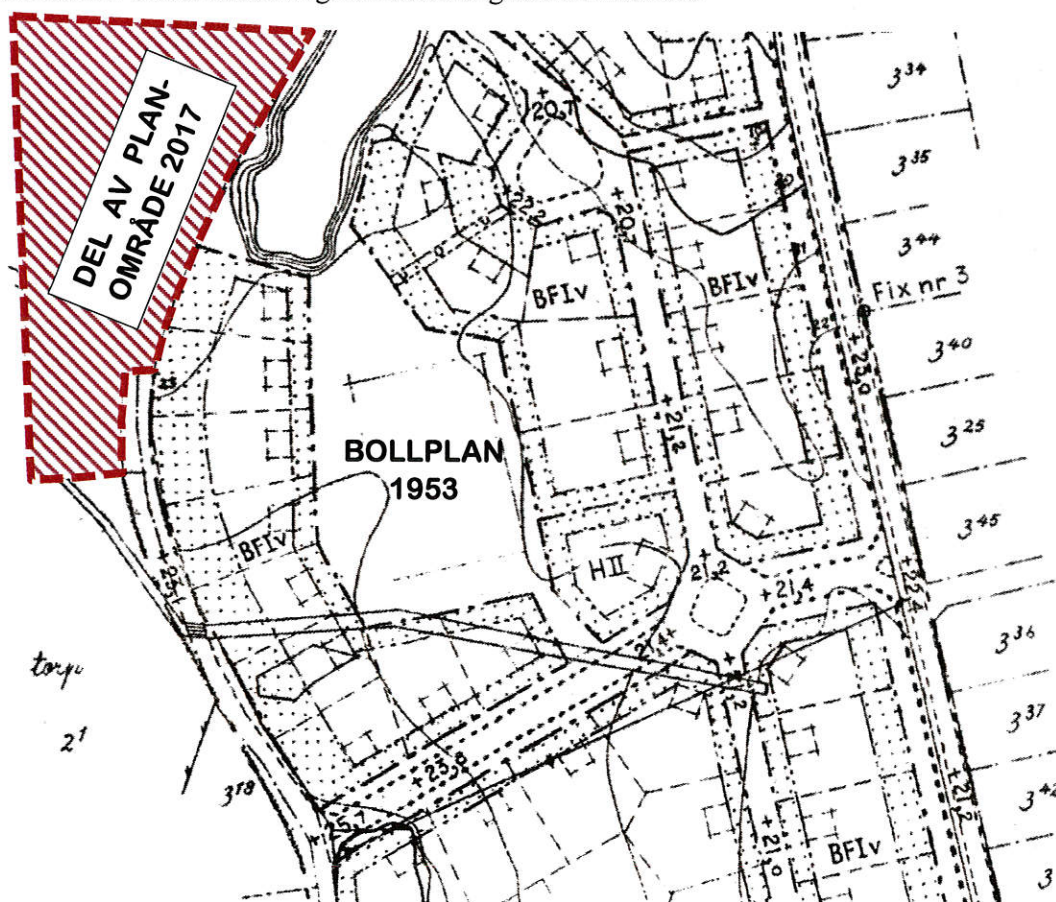
- 600 meter till vårdhem
- 900 meter till gymnasieskola
- 1 km till idrottshall, simhall och närbutik för livsmedel
- 1,3 km till hälsocenter med tandvård och läkarstation
- 1,4 km till högstadieskola
- 1,8 km till Ronneby torg
- 2,2 km till större livsmedelshandel
- 2,6 km till badplats med enklare service

Tillgänglighet

Området är idag relativt flackt vilket gör att det har goda förutsättningar att göras tillgänglig för personer med nedsatt rörelseförmåga. Detaljplanen syftar till att möjliggöra en lägre bebyggelse som exempelvis marklägenheter vilket väl sammanfaller med markens naturliga förutsättningar att kunna göra tillfartsvägar och entréplatser tillgängliga. För personer med nedsatt orienteringsförmåga ger planförslaget möjlighet att följa ett naturligt ledstråk utmed Östra Varevägen när en gångbana anläggs som ansluts till det befintliga gång- och cykelvägnätet.

Barnperspektiv

Barn kan betraktas både som en grupp och som individer i planeringen och oavsett fokusområde ska alltid barnens bästa komma i första rummet. Tittar man närmare på barnens befintliga miljöer i Risatorp så finns det en befintlig lekplats i villabebyggelsen ungefär 100 meter sydöst om planområdet. Lekplatsen ligger inom planlagd parkmark i gällande byggnadsplan från 1953. Planförslaget innebär en översyn av trafikmiljön utmed Östra Varevägen som idag saknar gång- och cykelbana. Planförslaget skapar förutsättningar för att kunna anlägga en gång- och cykelväg utmed Östra Varevägen som kan anslutas till befintligt gång- och cykelvägnät. En utbyggnad av gång- och cykelvägnätet underlättar för både barnen och deras föräldrar att ta sig till och från både lekplatsen och bebyggelsen i det nya planområdet. Med hänsyn till att barn uppehåller sig vid den befintliga respektive planerade bollplanen blir deras väg dit och därifrån betydligt säkrare än idag. Som helhet bevarar planförslaget vad barn efterfrågar för funktioner men stärker också barnens egen framkomlighet och säkerhet.



Lek och rekreation

Planförslaget innebär att en bollplan och en tennisplan som företrädesvis används av knattelag och lekande barn i Risatorp tas i anspråk för bebyggelse. För att till viss del kompensera att bollplanerna tas i anspråk avsätts en mindre yta söder om den nya bebyggelsen för parkmark. I den gällande byggnadsplanen från 1953 finns en befintlig planlagd bollplan som inte genomförts. Planförslaget innebär i detta fall att bollplanen har en möjlighet att flytta till den ursprungligen planlagda platsen för bollplanen som dessutom ligger utanför området med potentiella markföroreningar. I den befintliga byggnadsplanen från 1953 finns också parkmark att tillgå i det fall att den befintliga lekplatsen önskas flyttas. Vidare möjliggör också den nya parkmarken i gällande planförslag också möjlighet till nya eller flyttade lekfunktioner.



Fotot är taget mot norr över den befintliga bollplanen och tennisplanen på fastigheterna Risatorp 2:2 och Risatorp 1:10.

Söder om fotbollsplanen finns en befintlig promenadstig som förläggs inom allmän plats för parkmark och natur som ansluter till mark för en förberedande förbindelseväg. Det innebär att promenadstigen från Risatorp mot skogsområdet kan finnas kvar inom allmän plats och vid behov kompletteras med gång- och cykelbana då en tvärförbindelse mot stadsdelen Hjorthöjden genomförs. Detta förslag till detaljplan förbereder för att en sådan förbindelse ska kunna ordnas och tar samtidigt hänsyn till att rekreationsområdet runt Persborgsgölen ska vara tillgängligt för allmänheten.

Social konsekvensanalys

För att belysa ett helhetsperspektiv har en social konsekvensanalys upprättats för detta detaljplaneförslag. Analysen tar avstamp i tre olika planeringsnivåer, platsen, kommunen och regionen. Platsen syftar till den enskilda byggnaden och det närmaste området runt omkring. Nivån Kommunen syftar till att belysa stadsdelen som helhet och dess roll i kommunen. Slutligen den

mest övergripande nivån där planområdets sätts i ett regionalt sammanhang som exempelvis planområdets relation till Blekinge i stort.

Varje planeringsnivå analyseras utifrån tre tematiska områden; Samspel, Vardagsliv och Identitet. Syftet med denna indelning är att analysen ska omfatta både direkt fysiska faktorer som påverkar integration, identitet, rumsliga samband och så vidare. Men ett annat syfte är också att fånga upp platsers olika sociala och kulturella betydelser. Detta kan till exempel innebära återberättade historier om en plats och hur dessa påverkat synen på området.

	PLATSEN Byggnaden, platsen	KOMMUNEN Stadsdel, stad och kommun	REGIONEN Vad som sker i hela regionen eller påverkar andra områden
SAMSPEL • Socialt & rumsligt sammanhang • Kopplingar, stråk och orienterbarhet • Privata & offentliga miljöer • Trygghet	• En koppling mellan Risatorp och Hjorthöjden. För rekreation säkras i plan. • Bollplan och fornlämning tydliggörs.	• Förberedelse för fler bostadsformer i ett homogent område.	• Fler bostäder i ett strategiskt läge nära hav och kollektivtrafik.
VARDAGSLIV • Användning, lokalisering • Olika behov & livssituation • Utbud & variation • Tillgänglighet, räckvidd & närhet • Hälsa och trygghet	• Platsens topografi ger goda möjligheter till tillgänglighet för rörelsehindrade. • Placeringen utmed huvudstråket ger tillgänglighet med kollektivtrafik och i restid.	• Möjlighet till generationsväxling och att bo kvar i Risatorp även som äldre.	• En begränsad omflyttning kan undvikas.
IDENTITET • Karaktär & identitet • Historiskt djup & berättelser • Tillhörighet & delaktighet • Attraktivitet	• Bollplanen får finnas kvar på annan plats. • Fornlämningen sparas • Nya hus anpassas i skala.	• Risatorp blir ett fortsatt tydligt samhälle • Möjligheten att integrera Risatorp med fler stadsdelar öppnas.	• Etableringen svarar mot flera befolkningsgruppers önskemål om att bo kvar eller bosätta sig i stråket ut mot havet.

Samspel

Risatorp är en del av huvudstråket mellan Östersjökusten och Ronneby stad med en egen karaktär där gränsen är tydlig för vad som är i eller utanför Risatorp. Förslaget till ny detaljplan öppnar upp för en framtida koppling som stråk för rekreation mellan stadsdelen Hjorthöjden och Risatorp, något som skapar förutsättningar för viss integrering mellan stadsdelarna för invånare oavsett ålder. Det huvudsakliga stråket finns idag utmed Risatorpsvägen och detaljplanen förbereder en tvärlänk i landskapet som tidigare inte funnits.

Planförslaget innebär en tydligare gränsdragning mellan privata markområden och allmän plats genom anläggande av bollplan och utpekande av den befintliga lämnningen i södra planområdet. Gränsdragningen tydliggörs dels genom den förberedande vägdragningen mot Hjorthöjden och dels genom att framförallt bollplan och fornlämningsområdet ramas in i norr, söder och öster. Detta innebär samtidigt att passagen av bostadsbebyggelsen tydliggörs vart längs Östra Varevägen den finns, något som i dagsläget är något oklart.

Vardagsliv

Att lokalisera nya bostäder till Risatorp är ett strategiskt val då dessa hamnar i anslutning till ett befintligt kollektivtrafikstråk med utbyggt gång- och cykelvägnät mellan två stora målpunkter: Ronneby stad och Östersjökusten. De nya bostäderna gör det möjligt för äldre att flytta ifrån sin villa när man inte längre orkar sköta den men man har samtidigt möjligheten att bo kvar i Risatorp. Bebyggelsen fungerar även för den omvända situationen där barnfamiljer exempelvis kan hyra en marklägenhet utan att behöva köpa en villa i Risatorp. Denna överbyggande effekt fungerar således mellan generationer.

Närheten till kollektivtrafik och ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät skapar fler valmöjligheter för Risatorpsborna i vardagslivet. Att ansluta ny bebyggelse till detta huvudstråk gör att platsen blir fortsatt tillgänglig sett ur framkomlighet och restid. Val av färdmedel kan många gånger påverka barn som i viss mån kan bli strandsatta i brist på ett säkert och framkomligt gång- och cykelvägnät då bil inte är ett alternativ utan att involvera barnens föräldrar. Samma belägenhet kan även äldre personer få som saknar bil och för dessa grupper blir då kollektivtrafiken och gång- och cykelnätet en viktig framkomlighetsfaktor. Även avståndet och det topografiska läget för tänkta målpunkter ska beaktas i detta läge.

Identitet

Platsens karaktär inarbetas i den nya bebyggelsen så att skogspartierna väster om planområdet fortfarande kan upplevas av de boende i Risatorp. Detta kan göras till exempel genom att nya byggnader placeras så att siktlinjer bevaras. Bollplanen är en annan viktig del för Risatorpsborna och planförslaget medger att bollplanen flyttas söderut inom gällande byggnadsplan för att på så vis kunna finnas kvar. Bollplanen är en social mötespunkt där barn ofta har sina aktiviteter och som skapar liv och aktivitet i anslutning till de befintliga bostäderna.

Många har hört talas om kyrkogården vid bollplanen i Risatorp som ger ett historiskt djup åt platsen. Lämningsområdet regleras i detaljplanen så att den gamla kyrkogården inte bebyggs. Det historiska djupet, en småskalig bostadsbebyggelse och att hänsyn tas till platsens tidigare funktioner skapar förutsättningar för att den nya bebyggelsen ska få en tillhörighet till Risatorp.

Den nya bebyggelsen har redan före samrådsfasen för detaljplanen visat en attraktivitet bland de boende i Risatorp. Detta gäller så väl äldre personer som barn och deras föräldrar.

Gator och trafik

Östra Varevägen löper längs planområdets östra sida och förbinder bostadsbebyggelsen med Risatorpsvägen som är en huvudväg mellan Ekenäs i söder och Ronneby stad i norr. Östra Varevägen är idag en smal väg på 4 – 5 meters bredd utan gång- och cykelbana. Infartsvägen i norr mot Risatorpsvägen är dessutom förlagd i en backe med delvis skymd sikt. Förslaget till ny detaljplan reglerar Östra Varevägen som lokalgata och medger förbättringar i vägnätet med separerad gång- och cykelväg från körbanan för fordonstrafiken för en förbättrad trafikmiljö.

Gator och cykeltrafik

Risatorp förbinds med Ronneby stad i norr och Ekenäs i söder genom en sammanhängande gång- och cykelväg längs Risatorpsvägen. Planförslaget förbereder för att ansluta både ny och befintlig bostadsbebyggelse till det befintliga gång- och cykelvägnätet genom att reglera Östra Varevägen som lokalgata med utrymme för både körbana och gångbana. Östra Varevägens anslutning till Risatorpsvägen regleras idag gällande plan från 1953.

Kollektivtrafik

Planområdet försörjs med kollektivtrafik i form av busslinje utmed Risatorpsvägen. Närmaste busshållplats ligger ungefär 300 meter sydöst om planområdet. Linjen trafikeras med ungefär en timmes mellanrum under dagtid och kvällstid med ungefär två timmars mellanrum.

Parkering

Parkering av bilar avses kunna göras på kvartersmark och därav har detaljplanekartan försetts med planbestämmelsen ”garage”. Detta innebär att garagebyggnader ska placeras minst 6,0 meter från fastighetsgränsen för att en bil ska kunna få plats mellan gatumark och en ny garagebyggnad utan att sticka ut på gatumarken. Ett bostadshus kan däremot placeras närmare fastighetsgränsen i enlighet med angiven prickad mark som inte får förses med byggnad.

Utfarter

Mot Östra Varevägen finns idag två in- och utfarter på vägens västra sida, en i söder som försörjer fastigheterna Risatorp 1:43 och Risatorp 2:3 samt en i norr som försörjer fastigheten Risatorp 2:4.

Omgivningsbuller

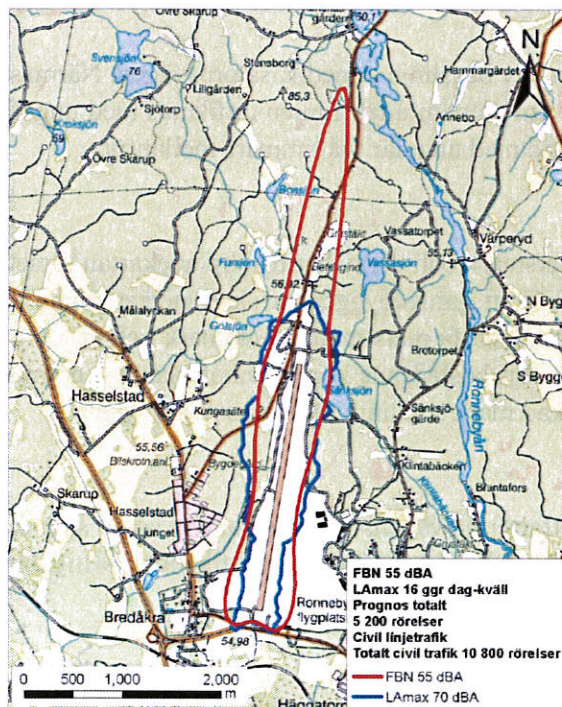
En av de större källorna till buller för bostäderna i Risatorp är vägtrafiken utmed Risatorpsvägen. Ronneby kommun har i mars 2017 uppmätt en årsdygnstrafik (ÅDT) på 1133 fordon och ett specifikt värde för vintertrafik på 1212 fordon (ÅDTv). Mätpunkten för trafikmängden ligger centralt i Risatorp där Mellangårdsvägen möter Risatorpsvägen.

En översiktlig bullerberäkning har utförts av Ronneby kommun som visar ett resultat på 29 dBA ekvivalent ljudnivå vid närmsta möjliga fasad vid nybyggnation av bostadsfasad enligt detaljplanen. Vidare resulterar samma beräkning i en maximalnivå på 38 dBA utomhus vid närmaste bostadsfasad. Vid en framskrivning av bullernivån till år 2040 erhålls fortsatt samma

värden på 29 dBA respektive 38 dBA vid fasad för vägtrafik. Dessa relativt låga nivåer gör det möjligt att vid behov skapa en ljuddämpad sida för de nya bostädernas uteplatser.

Flygbullerpåverkat område

Den civila flygtrafiken tillkommer som bullerkälla från omgivningen vilket sammantaget ger en något högre bullerbelastning för grannskapet. Observera skillnaden mellan militär och civil flygtrafik vad avser antal trafikorörelser och hur intensivt buller som respektive flygplanstyp ger upphov till. Enligt Trafikverkets rapport Riksintresse för kommunikationer – Ronneby flygplats 2017-04.03 (TRV 2016/450) sidan 38 anges att civilflygets bullerpåverkan helt ligger innanför influensområdet för militär flygverksamhet. En skillnad mellan dagsläget och 2017 då Trafikverkets rapport publicerades är att både bana 01 och 19 idag har ILS-inflygning vilket sprider antalet trafikorörelser på två banor till skillnad från tidigare då enbart bana 19 hade tillgång till sådan inflygningsutrustning. Detta innebär att kartans rödmarkerade område inte enbart sträcker sig cirka två kilometer norrut, utan även lika långt söderut. Dock når inte detta påverkade område söder om europaväg E22. Vid en sammanvägning av rapporten innehåll med dagens aktuella trafikfördelning bedöms inte den civila flygtrafiken innebära behov av bullerdämpande åtgärder i planområdet.



Ronneby flygplats – flygbullerutredning 2016¹.

¹ Riksintresse för kommunikationer – Ronneby flygplats (2017), sid. 38.

Riksintresse för flygverksamhet

Ungefär 450 meter väster om planområdet ligger ett geografiskt område som avsatts för Blekinge Flygflottiljs miljötillstånd för sin flygverksamhet. Området som är av riksintresse avser bland annat buller och i denna del är Försvarmakten restriktiv med att tillåta ny bostadsbebyggelse. Detaljplaneområdet ligger helt utanför det aktuella riksintresseområdet och några nya bostäder medges inte inom riksintresseområdet enligt denna detaljplan. Vid flygverksamhet kan dock visst buller även förekomma utanför riksintresseområdets avgränsning.



Det lila området väster om Risatorp anger Försvarmaktens miljötillstånd beträffande buller från flygverksamheten.

Vatten och avlopp

Kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp finns i anslutning till den föreslagna kvartersmarken i norr och söder utmed Östra Varevägen. Möjlighet finns i planförslaget att förlägga kompletterande vatten- och avloppsledningar i allmän platsmark för lokalgata. I det fall att kommunfullmäktige beslutar att utvidga det befintliga verksamhetsområdet för dricksvatten, spillvatten och dagvatten kommer Ronneby Miljö & Teknik AB att bygga ut ledningsnätet i det nya verksamhetsområdet.

Räddningsvatten

För att räddningsarbeten vid brand ska kunna utföras på ett säkert och effektivt sätt behöver det nya ledningsnätet uppfylla gällande krav på dimensionering och flöde. Vid dimensioneringen av ledningsnätet till ett bostadsområde med villabebyggelse kan ett så kallat alternativsystem för brandposter användas med en prioriterad brandpost vid infarten till området med ett flöde på minst 1000 l/min.

El, tele och fiberanslutning

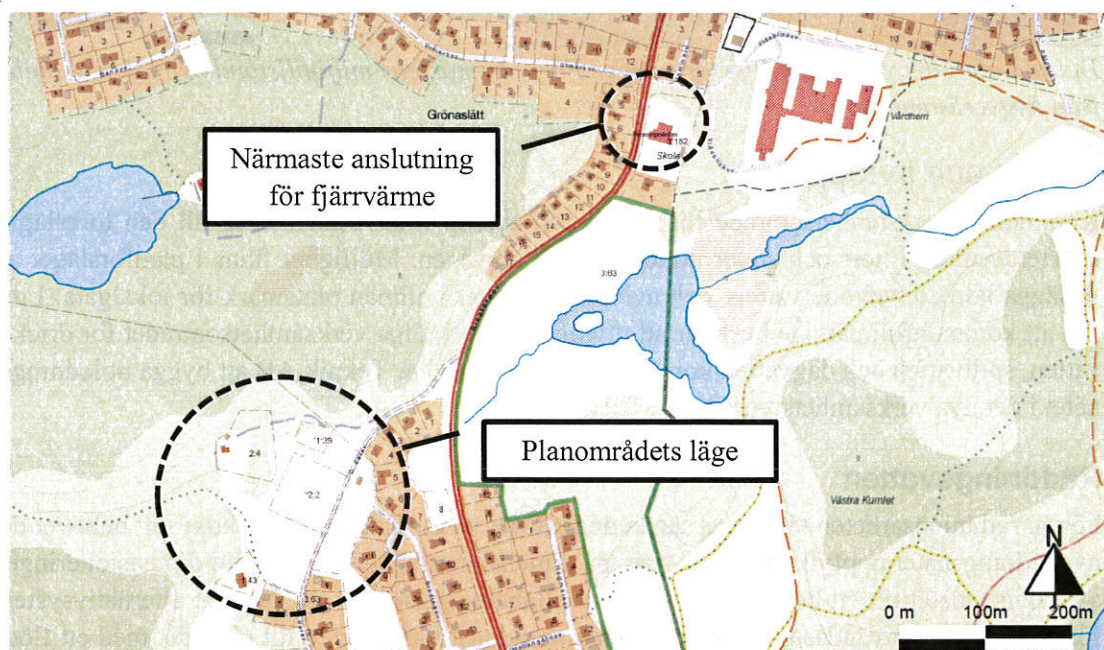
El- och teleanslutning finns idag i Västra Varevägen som ansluter befintlig bostadsbebyggelse. Att komplettera ledningsnätet möjliggörs genom att förlägga ledningar på allmän plats för lokalgata. Ronneby Miljö & Teknik genomför för närvarande en full utbyggnad av fibernätet i Ronneby kommun, detta arbete pågår under 2017 och 2018.

Solenergi

Den nya bebyggelsen i Risatorp placeras i ett öppet landskap med förhållandevis goda förutsättningar för produktion av solenergi. Ett genomsnittligt enbostadshus skulle kunna producera runt 3.500 kWh/år redan vid en solpanel på 25 m². Den nyttillkommande bebyggelsen skulle kunna motsvara runt 6 stycken nya bostadstomter vilket innebär en produktion runt 21.000 kWh/år. Bebyggd marken istället med marklägenheter och panelytan dubblas blir motsvarande produktion runt 40.000 kWh/år.

Värme

Risatorp är idag inte anslutet till det kommunala fjärrvärmenätet och det kommunalt ägda Ronneby Miljö & Teknik AB planerar inte i dagsläget att bygga ut nätet mot Risatorp. Den närmaste anslutningspunkten till befintliga fjärrvärmeledningar finns vid före detta Persborgsskolan ungefär 400 meter norr om Risatorp. Då Allmän plats i form av gatumark finns att tillgå bedöms dock förutsättningar finnas för att i framtiden ansluta Risatorp och planområdet till fjärrvärmenätet. Förslaget till ny detaljplan utesluter därmed inte att fjärrvärmenätet långsiktigt skulle kunna byggas ut i framtiden. Uppvärmningen i planområdet behöver ske med enskilda uppvärmningssystem.



Kartbilden visar norra Risatorp med närmaste anslutningspunkt för fjärrvärme vid före detta Persborgsskolan vid Grönaslätt.

Avfall

Risatorps placering och befintliga förhållanden gör det möjligt att ansluta planområdet till kommunal avfallshantering. Under 2017 infördes hushållsnära avfallssortering med fyrfackssystem i Ronneby kommun.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen hanteras enligt ett standardförfarande och bedöms kunna antas av miljö- och byggnadsnämnden i april 2018. Bedömningen görs att planen kan antas av nämnden då de delar som berör ett angeläget allmänt intresse eller är av ekonomisk betydelse för kommunen eller dess invånare (markföroreningar och kostnader), beslutas i ett annat ärende.

- Beslut om samråd i miljö- och byggnadsnämnden, november 2017
- Samråd november – december 2017
- Beslut om granskning februari 2018
- Granskning mars 2018
- Beslut om antagande april 2018
- Laga kraft maj 2018

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Ronneby kommunen är huvudman för allmänna platser i planområdet.

Markanvisningsavtal

Ett markanvisningsavtal med företaget Möllan Fastigheter arbetas fram samtidigt som planarbetet pågår. Förslaget till markanvisningsavtal innebär att:

- Kommunfullmäktige godkänner markanvisningsavtalet.
- Fastighetsbildning ska genomföras.
- Detaljplan upprättas av Ronneby kommun.
- Exploatören förbinder sig att byggnationen på området påbörjas senast 12 månader efter det att detaljplanen vunnit laga kraft och att exploatören i samråd med kommunen upprättar tidplan.
- Exploateringsskyldighet råder.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att fastighetsgräns och egenskapsgräns ska stämma överens i detaljplan har en exploateringsfastighet skapats för Risatorp 2:2 där fastigheten uppgår i Risatorp 1:39.

Fastighetsägare

Ronneby kommun äger den övervägande delen av marken i planområdet men Östra Varevägen är förlagd i en egen fastighet. Planområdet angränsar också till flera privatägda fastigheter i form av villatomter.

Gemensamhetsanläggning

Östra Varevägen är fastighetsrättsligt en gemensamhetsanläggning som i vissa delar sköts av Ronneby kommun. Att reglera delar av vägen som lokalgata i detaljplan innebär att Ronneby kommun formellt blir huvudman för den planlagda delen. Ur ett skötselperspektiv förändras dock inte sakförhållanden då Ronneby kommun idag sköter vägen.

Ersättningsregler

Östra Varevägen är idag inte någon utredd vägsamfällighet och ersättning vid inlösen av den eventuella vägsamfälligheten sker lämpligen i samband med en lantmäteriförrättning. Detaljplanen avser att reglera Östra Varevägen som lokalgata vilket kommer att kräva en lantmäteriförrättning där frågan om ersättning till fullo utreds. Dock bedöms detaljplanen vara till de eventuellt ingående fastigheternas fördel då skötsel och underhåll tillfaller Ronneby kommun i formell mening.

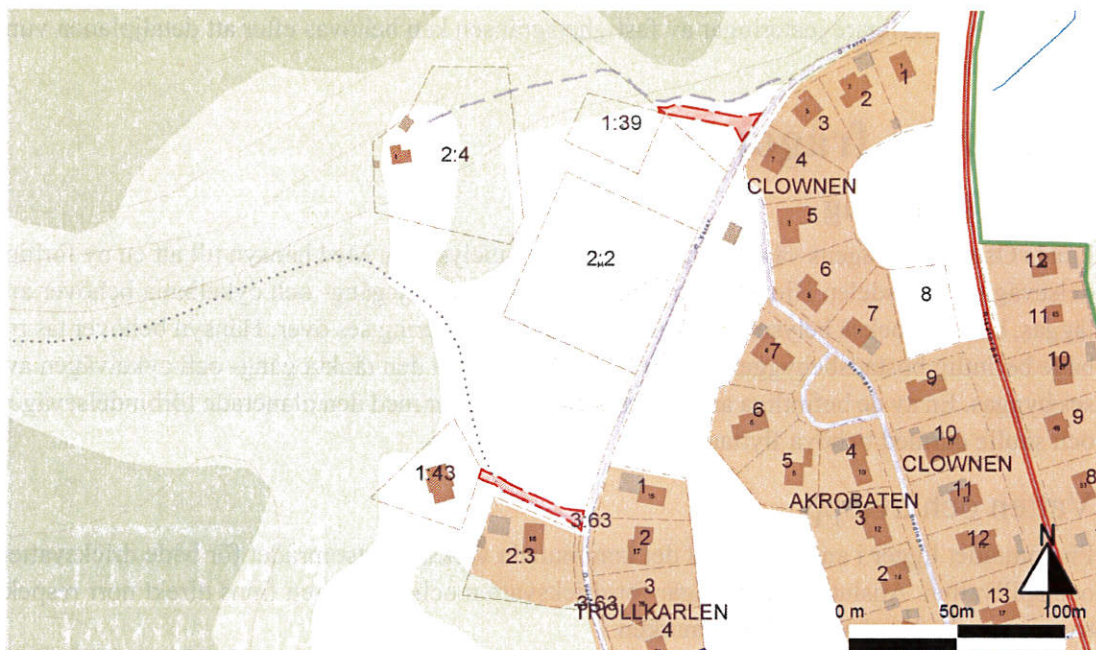
Huvudmannaskap

Ronneby kommun sköter redan idag Östra Varevägen trots att den är planlagd i gällande byggnadsplan från 1953 som allmän plats med ett enskilt huvudmannaskap. Detaljplanen innebär att andelstalen för ingående fastighetsägare i den samfälliga kommer att förändras. De exakta ägarförhållandena behöver utredas genom tidigare nämnda lantmäteriförrättning och behovet av ersättning till respektive fastighetsägare fastställas efter de klarlagda förhållandena. En lantmäteriförrättning görs med fördel i samband med utbyggnad av gång- och cykelvägnätet längs Östra Varevägen.

Servitut

Norr om den föreslagna kvartersmarken för ny bebyggelse fanns ett servitutsområde till förmån för fastigheten Risatorp 1:39 som upphävts genom Lantmäteriets förrättning K17375 då tillfart nu istället ordnas direkt från Östra Varevägen.

Fastigheten Risatorp 2:4 har sin tillfartsväg över kommunalägd mark på fastigheterna Risatorp 1:10 och Risatorp 3:63. Denna tillfartsväg lämnas utanför planområdet varigenom frågan om servitut inte behandlas inom ramen för denna detaljpaneläggning.



Rödmarkerade ytor avser servitut som berör planområdet.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Planarbetet och eventuell sanering av deponiområdet bekostas av Ronneby kommun då Ronneby kommun har ett juridiskt ansvar för det gamla deponiområdet. För att avväga det ekonomiska läget för marksaneringens genomförande kompletteras den detaljerade markundersökningen med åtgärdsförslag och kostnadsberäkning. Detta innebär att den fördjupade miljötekniska markundersökningen även blir ett ekonomiskt underlagsmaterial vid val av åtgärd.

Vägar och va-anläggningar

Östra Varevägen är en befintlig väg i behov av kompletterande åtgärder i samband med ett genomförande av detaljplanen. Då Ronneby kommun är huvudman för allmän plats inom planområdet och vägen regleras som lokalgata, är det Ronneby kommun som bekostar åtgärder på Östra Varevägen inom planområdet. Ägarförhållandena för den samfälliga vägen behöver utredas genom en lantmäteriförrättning.

Kompletterande åtgärder på vatten- och avloppssystemet samordnas med det kommunalt ägda aktiebolaget Ronneby Miljö & Teknik AB som håller kommunala ledningar i området. Beroende på åtgärdernas art behöver en detaljerad fördelning av ansvarsfördelning och ekonomiska frågor tas fram mellan Ronneby kommun och Ronneby Miljö & Teknik AB.

Fastighetsbildning

Ronneby kommun lämnade under 2017 in en ansökan om bildande av exploateringsfastighet till Lantmäteriet beträffande Risatorp 2:2. Avsikten är att utgå från fastigheten Risatorp 1:39 som regleras efter gällande användningsgrans i detaljplan. Förrättningen K17375 vann laga

kraft 2018. Ytterligare justeringar av fastighetsgränsen kan behövas efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Tekniska frågor

Vägar, belysning

Längs Östra Varevägens västra sida finns idag gatubelysning. Med hänsyn till att en ny förbindelseväg till stadsdelen Hjorthöjden förbereds och att en ny gång- och cykelbana behöver anläggas, behöver också belysningens utformning och placering ses över. Hänsyn behöver tas till både befintlig bostadsbebyggelse och på vilken sida som den tänkta gång- och cykelvägen avses byggas. En av de befintliga armaturerna sammanfaller med den planerade förbindelsevägen och skulle därmed behöva flyttas.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger i anslutning till det kommunala verksamhetsområdet för både dricksvatten och spillvatten. Anslutande ledningar för dricksvatten och spillvatten finns direkt norr respektive söder om den tänkta kvartersmarken.

Dagvattenhantering

Planområdet ligger i anslutning till det kommunala verksamhetsområdet för dagvatten och anslutande dagvattenledning finns norr om den planerade kvartersmarken. Före det att dagvattnet från den nya bebyggelsen når dagvattennätet kan det finnas behov av att först fördröja vattnet innan det matas ut i ledningsnätet. En exploateringsgrad på högst 30% av gällande fastighetsarea garanterar att mark finns att tillgå för en naturlig infiltration av dagvattnet.

Övrigt

Planförfarande

Detaljplanearbetet har föregåtts av ett planprogram som tagits fram genom en separat process. Efter att planprogrammet antagits bedrivs detaljplanen genom en egen process med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen.

Plantolkning

Planområdet överlappar gällande byggnadsplan nr. 230 från 1953 längs Östra Varevägen. I denna del ska detaljplanen tolkas så att den upphäver och därmed ersätter den gamla byggnadsplanen. I norr mot Risatorpsvägen fortsätter Östra Varevägen utanför byggnadsplanen och i denna del planeras jungfrulig mark. I den norra delen ersätter detaljplanen den gällande byggnadsplanen i kvartersgräns mot fastigheterna Clownen 1, Clownen 2 och Clownen 3. Vid Clownen 3 finns ett stycke i byggnadsplanen med allmän plats för "park- plantering" som även i den nya detaljplanen regleras om till allmän plats.

Tolkning av bostadsändamål

Planbestämmelsen bostadsändamål ska tolkas så att mindre komplement till den huvudsakliga markanvändningen kan tillåtas, så som enstaka mindre kontor för områdets skötsel eller liknande.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utformats av planarkitekt Peter Robertsson och stadsarkitekt Helena Revelj.

Ronneby
2017-10-27, reviderad 2018-04-05


Peter Robertsson

Planarkitekt


Helena Revelj

Stadsarkitekt

