



ÖSTRA INDUSTRIOMRÅDET
(fastigheten Hulta 2:115)
Ronneby kommun
Blekinge län

Länstillsammansheten	
Ronneby kommun	
Ink.	03. 16
11	082 460 84

Förslag till utvidgning av stadsplan

BESKRIVNING

- Handlingar** Planförslaget utgörs av karta (1 blad) och bestämmelser. Till förslaget hör dessutom denna beskrivning, grundkarta, fastighetsförteckning, samrådsredogörelse, geoteknisk undersökning m fl handlingar.
- Plandata** Planområdet är beläget i östra delen av centralorten, norr om Östra Infarten och öster om Hyndekullaleden. Planen avgränsas naturligt mot väster av Hyndekullaleden, mot söder av ägogränsen till jordbruksfastigheten Hulta 1:3 och mot öster och norr av berg eller brantare terrängavsnitt.
- Planområdets areal är 11,5 ha och utgör i sin helhet första planläggning.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

- Befintliga planer** Planområdet berörs av riksintressen genom att det dels utgör jordbruksmark och dels ingår i det "större område av betydelse för kulturminnesvården" som är ovanligt rikt på fornlämningar och som redovisats i kommunens översiktliga planering i samband med den fysiska riksplaneringen. Enligt kommunöversikten ingår dock planområdet i område 01, dvs områdesplan för centralorten. Arbete med områdesplanen pågår, men i det här aktuella avseendet kommer 1972 års generalplan att gälla i stort sett oförändrad. Det innebär att områdets användning till industriändamål kvarstår såsom målsättning. Jordbruksintresset har även i samband med kommunens förvärv av marken bedömts i detta fall få vika för samhällets behov av industrimark. Vad gäller kulturminnesvårdens intresse kan noteras att kulturminnesvårdsprogrammet för Blekinge län (länsstyrelsen juni -83) ej tar upp något som berör planområdet. Hinder för den tänkta markanvändningen bör därför ej finnas ur översiktlig plansynpunkt.

Planområdet gränsar i väster till stadsplaner med bostadsbebyggelse fastställda 1973.12.20 och 1977.01.21.

Kommunala ställningstaganden

Några program eller andra beslut om områdets användning utöver de generalplanemässiga har ej tagits. Genom kommunala markförvärv och anläggningar för el- och Va-försörjningen har dock den avsedda användningen av området metodiskt förberetts.

Utbyggnaden är ej upptagen som investeringsobjekt i kommunens verksamhetsplan för 1983-85. Däremot har statsbidrag sökts från AMS för anläggningen av gator och VA-nät inom den första etappen snarast möjligt. De kommunala medel som erfordras anvisas därmed från anslag för sysselsättningsåtgärder.

Befintliga förhållande, markens användbarhet

Planområdet utgörs till större delen av öppen mark som i öster gränsar till bergiga, skogklädda höjddpartier. De är en del av Hultadalsgången som sluttar söderut och de öppna ytorna i planen kan naturligen delas i en nordlig del och en sydlig del med ca 10 meters nivåskillnad.

De geotekniska förhållandena har undersökts och redovisats av Scandia-consult i form av dels en översiktlig undersökning med utlåtande och dels ett PM med sättningsanalys över området med de sämsta grundförhållandena. Resultatet kan kortfattat beskrivas så att området innefattar mycket varierande grundförhållanden från berg i dagen eller morän i de högre partierna till relativt mäktiga lager av sediment med bl a lös lera i de lägre delarna av området. Mellan dessa finns randzoner med friktionsjord och fast lera som liksom de högre delarna erbjuder goda grundläggningsförutsättningar. I de lägsta delarna av området måste man räkna med pålning för alla koncentrerade laster från byggnadsstommar samt i övrigt ägna stor uppmärksamhet åt de sättningar som uppkommer vid belastningsökning av t ex golv, uppfyllnader, körytor eller grundvattensänkningar. Med stöd av undersökningarna har området ändå ansetts möjligt att anvisa för normalt industriändamål. Såväl terrängen som grundförhållandena har avsevärt påverkat planens utformning.

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Då det rör sig om en bygd som i övrigt är mycket rik på fornminnen kan boplatzlämningar ändå finnas inom området. En provundersökning i form av översiktlig fosfatkartering har därför beställts.

Radonhalten i marken har ej undersökts närmare men bedömes ej utgöra något problem. Underlaget härför är dels erfarenheterna att det huvudsakligen är berg- och grusmarker som utgör riskområden, dels att gammastrålningsnivån enligt SGU:s geostrålningskarta sannolikt inte överstiger 30 R/h.

Området är helt obebyggt och berörs ej heller av några befintliga vägar eller ledningar. I sydväst finns vid Hynde-

leden en busshållplats och gångvägstunnel som tidigare utförts för att betjäna området.

Kommunen äger all mark inom planområdet. Ett samfällt dike berör södra delen.

PLANFÖRSLAG

De tidigare planlagda industriområdena i centralorten är praktiskt taget fullt utbyggda. Det är därför synnerligen angeläget att planberedskapen förbättras så att ny industrimark kan anvisas. De översiktliga planerna visar klart på att det lämpligaste området härför är det här aktuella området mellan Hyndekullavägen och trafikplatsen på E 66 vid Gärestad. Planförslaget utgör första etappen på exploateringen av detta område.

Några större omedelbart aktuella industrilokaliseringsobjekt som skulle förläggas till området finns det ej. Där emot har några mindre industri- och verksamhetsetableringar varit aktuella under senare tid. Det är i nuvarande ekonomiska läge och ur sysselsättningssynpunkt viktigt att tomtmark för varierande typer av industriverksamheter erhålles, så att kommunen aktivt kan medverka i sådana lokaliseringsfrågor.

Bebyggelse- områden

Planförslaget omfattar sammanlagt ca 92.000 m² industrimark fördelad på sju kvarter. De fem kvarteren utmed Hyndekullaleden och i planområdets norra del har av terrängskäl mindre tomtdjup än de två sydligaste. De lämpar sig därför bäst för mindre industrier. Här finns även de bästa grundförhållandena. De större tomterna i de södra kvarteren är lämpliga för mer ytkrävande verksamheter och större hallbyggnader där kostnaderna för pålning ej är avgörande. De tillåtna byggnadshöjder på 7,0 respektive 10,0 meter som anges i bestämmelserna syftar på motsvarande sätt att anvisa lämpliga områden för industrier av olika storlekar. Hänsyn till landskapsbilden har också tagits därvid.

I princip avses dock hela området för sådana industri- och verksamhetstyper som vad gäller omgivningspåverkan går in under grupp III enligt Planverkets rapport "Plats för arbete". Hit hänföres t ex mindre plåtslagerier, bilverkstäder, lackeringsverkstäder, mindre bagerier, charkuterier, tryckerier, träbearbetningsindustrier, konfektionsindustrier, åkerier och maskinstationer.

Den tomtindelning som illustreras i förslaget är mycket approximativ och fastighetsbildningen får ske successivt efter de aktuella behoven. För att erhålla ett så gott utnyttjande av marken som möjligt är det dock viktigt att ovanstående förutsättningar för olika industrityper beaktas vid fördelningen.

Arbetsplatser

Att uppskatta det totala antalet personer som kan komma att arbeta i området när det är fullt utbyggt är givetvis mycket svårt. Men med ledning av vissa erfarenheter i kommunen kan som ett riktvärde för planering av eventuella gemensamma anläggningar möjligen anges ca 200 personer.

Skyddsrum

Området ingår i skyddsrumsorten för Ronneby/Kallinge. I skyddsrumspanen redovisas det som "utredningsområde" enär området är outbyggt och underlag för bedömning av skyddsrumskravet saknas. I angränsande områden väster om Hyndekullaleden är bristen på skyddsrumspatser 100 %. Skyddsrum bör därför byggas i planområdet allteftersom behovet uppkommer. Avståndet inom området liksom etapputbyggnaden talar för att minst två skyddsrum utföres. Det vore dock ej meningsfullt att i planförslaget anvisa någon särskild plats, utan skyddsrum kan uppföras på tomtmark och freds- användas i anslutning till verksamheten på fastigheten.

Friytor

Planförslaget innehåller inga större friytor. Skogsområdena öster och norr om planområdet har dock avsevärda naturkvaliteter och kommer på grund av terrängen ej att exploateras.

I grönnremsan utmed Hyndekullaleden avses plantering ske med dels en rad träd, som när de växt upp bildar en förgrund sett från vägen, och dels en mer snabbväxande buskvegetation för insynsskydd.

Grönområdet vid gångtunneln i planens södra del utgör ett viktigt miljöinslag genom sitt läge och lövträdvegetationen i slutningen. Det har även förutsättningar att kunna användas till någon enklare rekreatiönsanläggning för de som arbetar i området.

Vägar och trafik

Området försörjes från Hyndekullaleden genom att två nya 3-vägs korsningar anlägges vid denna. Hyndekullaleden har genom Östra Infarten och Gärestads trafikplats nära och bra förbindelser med riksvägnätet. En ombyggnad av korsningen mellan Östra Infarten och Hyndekullaleden söder om planområdet är planerad i samband med att Hamnvägen förlängs norrut till denna punkt.

Inom planområdet föreslås en industrigata österut från den södra anslutningspunkten. Till denna ansluter en lokal gata norrut och en söderut. Den förra utgör en prallellgata till Hyndekullaleden och tjänar som tillfart för industritomterna utmed denna. Gatunätet har formats så att ett bra utnyttjande av området möjliggöres samtidigt som stor hänsyn till Hyndekullaledens standard och nivåskillnaderna inom planområdet tagits. Även etapputbyggnadsmöjligheterna har beaktats. Den öst-västliga gatan kan också förlängas österut och ge förbindelse med verksamhetsområden i kommande planeringsetapper för områdena närmare Gärestads trafikplats.

Gång- och cykelvägen, som kommer från Östra Hulta och mynnar i planområdets södra del, anslutes i första hand till ovanstående gata men kan även förlängas österut.

Bussförbindelserna har förutsättningar att bli goda när tur- tätheten på det lokala bussnätet blir bättre. Hållplats finns på Hyndekullaleden vid gångtunneln. Med ytterligare en hållplats behöver ingen tomt få längre gångavstånd än 300 m.

Parkering och angöring förutsättes helt ske på tomtmark. Samverkan mellan flera fastigheter om sådana anläggningar kan dock spara mycket mark och rekommenderas.

Immissioner och klimat

Industriområdet har ett ur klimatsynpunkt fördelaktigt läge. I den vanligaste vindriktningen från sydväst finns ingen bebyggelse. Närmaste bostadsbebyggelsen finns i väster på 85 meters avstånd. Detta ställer krav på att industritomterna närmast Hyndekullavägen ej användes till verksamheter som genom buller eller dylikt kan bli störande. En bullervall finns dock utmed Hyndekullaleden, vilket bidrar till att minska sådana risker. I "Plats för arbete" anges för miljöstörande anläggningar enligt grupp III 50 - 200 meter som normalt skyddsavstånd. Med rätt tomtval för olika verksamhetstyper inom gruppen skall därför några olägenheter för bostäderna ej behöva uppstå.

Teknisk försörjning

Industriområdet skall anslutas till kommunens VA-nät. Huvudledningar för vatten och spillavlopp finns omedelbart väster om Hyndekullaleden. De högre liggande tomterna i den norra och västra delen av planområdet som först skall byggas ut anslutes direkt till huvudledningarna via en ny ledning under leden. För industritomterna på den lägre nivån i den andra etappen måste spillavloppet pumpas.

Dagvatten avledes från området i öppet dike utmed Hyndekullaledens östra sida och i kulvert söderut mot Angelskogs-bäcken.

Elförsörjningen av området medför inga problem. Utmed Hyndekullaledens östra sida finns 10 och 20 kV kabelförband. Ett Es-område för transformatorstation anvisas på central plats i området. Slutligt ställningstagande till elkraftsutbyggnaden tas när förbrukningen är mer känd.

Värmeförsörjningen avses ske helt individuellt på de olika industrierna. Området berörs ej av planerad fjärrvärmeutbyggnad.

Övrigt

Grundförhållandena inom planområdet varierar starkt och måste ägnas den största uppmärksamhet vid upplåtelse av mark eller val av tomt och bebyggelse. Behov av mer detaljerade geotekniska undersökningar (än de som tillhör planförslaget) för särskilt krävande verksamheter kan uppkomma. Även risken för sättningar vid uppfyllning och grundvatten-sänkning måste uppmärksammas. Någon anledning att markera de sämre områdena på plankartan har dock ej bedömts föreligga.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudman, etapputbyggnad och tidplan

Exploateringen skall ske i kommunens regi. Området avses byggas ut i två etapper. Den första etappen omfattar de två infarterna och den nord-sydliga gatan mellan dem samt de 4 kvarter som nås från denna. Tidplanen är att utbyggnaden av den första etappen skall påbörjas under vintern 1983-84. Påbörjande av den andra etappen är tidsmässigt avhängig hur

efterfrågan på industrimark utvecklar sig, och kan därför ej preciseras nu.

Kostnader	Etapp I	Etapp II	Totalt tkr
Lokalgator	800	1.000	1.800
VA-nät	1.200	1.200	2.400
El	350	100	450
Gatubelysning	60	70	130
GC-vägar	75	155	230
Parkytor	100	40	140
Summa	2.585	2.565	5.150 tkr

Gemensamhets-
anläggningar

Eventuella gemensamma parkeringsytor och trafikanordningar kan öka markutnyttjandet och bör eftersträvas i samband med markupplåtelse och fastighetsbildning.

SAMRÅD

Samråd på tidigt skede under planarbetet har ägt rum med kommunstyrelsen och berörda kommunala förvaltningar och de synpunkter som framkommit har kunnat inarbetas.

Därefter har ett preliminärt förslag varit föremål för sedvanlig remiss och samråd med berörda fastighetsägare enligt förteckning. Bland synpunkter som framförts kan särskilt noteras förslag om begränsning till småindustriändamål för kvarteren närmast Hyndekullaleden. Detta har ej ansetts böra tillgodoses. I övrigt har synpunkterna i allmänhet tillgodosetts genom justeringar eller kompletteringar i beskrivningen.

För den som mer i detalj vill ta del av samrådsresultatet hänvisas till den särskilda redogörelse som tillhör förslaget.

RONNEBY KOMMUN
Plankontoret

Paolo Voghera
Paolo Voghera
Planarkitekt

Gunnar Lundin
Gunnar Lundin
Planingenjör

Att denna beskrivning antagits av kommunfullmäktige i Ronneby kommun den 30 januari 1984, § 17, betygar:

Eskil Ferm
Eskil Ferm
Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Blekinge län beslut denna dag
i ärendet. 1984-400-84 2 2 12
Karlskrona i planeringsavdelningen / 19.....
På tjänstens vägnar:

Henrik Petersson



ÖSTRA INDUSTRIOMRÅDET
FASTIGHETEN HULTA 2:115
RONNEBY KOMMUN
BLEKINGE LÄN

Landsstyrelsen i Blekinge län	
Planeringsavdelningen	
Ink.	84. 03. 16
11	082 460 84

Förslag till stadsplan

BESTÄMMELSER

1 § PLANOMRÅDETS ANVÄNDNING

1 mom Byggnadskvarter

Med J betecknat område får användas endast för industriändamål.

2 mom Specialområden

Med ES betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.

2 § MARK SOM ICKE FÅR BEBYGGAS

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

3 § BYGGNADS UTFORMNING

a) Där våningsantal ej finns angivet, får byggnad uppföras med det antal våningar som bestämmelserna angående byggnads höjd möjliggör.

b) På med siffra i romb betecknat område får byggnad uppföras till högst den höjd i meter som siffran anger.

RONNEBY KOMMUN
Plankontoret

Paolo Voghera

Paolo Voghera
Planarkitekt

Gunnar Lundin

Gunnar Lundin
Planingenjör

Att dessa stadsplanebestämmelser antagits av kommunfullmäktige i Ronneby kommun den 30 januari 1984, § 17, betygar:

Eskil Ferm

Eskil Ferm
Kommunfullmäktiges sekreterare

Tillhör länsstyrelsens i Blekinge län beslut denna dag
i ärendet. 1984-01-30
Karlskrona i planeringsavdelningen / 19.....
På tjänstens vägnar:

Gunnar Lundin