

Plannummer 466

Planbeskrivning

Detaljplan för Kalleberga 8:16 m.fl.

Ronneby kommun, Blekinge län

Datum för uppstart: 2022-03-23
Samråd: 2024-03-25 – 2024-04-15
Granskning: 2024-11-22 – 2025-01-22
Antagande: 2025-12-02
Laga kraft: 2026-01-02
Genomförandetid: 5 år (60 månader)
Planförfarande: Standardförfarande
Planbestämmelsekatalog: BFS 2020:5 (2022-11-01)

Tillhör Kommunstyrelsens beslut 2025-12-02, § 348. Laga kraft 2026-01-02

Innehållsförteckning

1	Förord om detaljplaner	4
	Om detaljplan.....	4
2	Planinformation	6
3	Detaljplanens syfte	7
	Syfte och huvuddrag	7
4	Planförslag	7
	Bakgrund.....	7
	Planområde.....	7
	Allmän plats	8
	Kvartersmark.....	8
5	Motiv till planbestämmelser	8
	Användning av allmänplatsmark.....	8
	Användning av kvartersmark	8
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	9
	Egenskapsbestämmelser för kvartersmark	9
6	Planeringsunderlag	11
	Översiktsplan	11
	Detaljplan	11
	Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § plan- och bygglagen	13
	Utredningar	16
7	Förutsättningar	19
	Bebyggelse och gestaltning	19
	Gator och trafik	20
	Mark, vatten och miljö.....	22
	Miljö kvalitetsnormer	23
	Naturmiljö	23
	Hälsa och säkerhet	24
	Sociala förhållanden	25
	Kulturmiljö	26
	Riksintressen	27
	Service	27
8	Konsekvenser	27
	Fastigheter och rättigheter	27
	Bebyggelse och gestaltning	29
	Gator och trafik	29
	Mark, vatten och miljö.....	31
	Miljö kvalitetsnormer	34
	Naturmiljö	34
	Hälsa och säkerhet	35
	Riksintressen	36
	Service	36

9	Ansvar och genomförande	37
	Fastighetsrättsliga frågor	37
	Tekniska frågor	37
	Ekonomiska frågor	38
	Organisatoriska frågor	39
10	Medverkande tjänstepersoner	41

1 Förord om detaljplaner

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 byggåtgärder 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.

Olika typer av planförfaranden

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. Valet av förfarande utgår från förutsättningarna i det enskilda ärendet, och regleras i plan- och bygglagens femte kapitel. I de flesta fall ska ett standardförfarande tillämpas. Förfarandet kan tillämpas när vissa villkor är uppfyllda, bland annat ska planförslaget vara förenligt med översiktsplanen. Ett utökat förfarande ska användas om:

- Planförslaget inte är förenligt med översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande.
- Är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.
- Detaljplanen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planbestämmelsekatalog

Tillhörande Boverkets författningssamlingar finns planbestämmelsekataloger som tydliggör hur planbestämmelser ska skrivas och struktureras för att fungera i digitala sammanhang samt är till stöd vid tolkning av detaljplanen.

Processen att ta fram en detaljplan

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.

Samråd

Samrådet syftar till att samla in information, önskemål och synpunkter som berör planförslaget och överväga dessa i ett tidigt skede av detaljplanearbetet. Syftet är att förbättra beslutsunderlaget genom att samla in kunskap om det aktuella planområdet. Under samrådet ges även berörda

möjlighet att lämna synpunkter på planförslaget. Efter samrådet sammanställs och besvaras alla synpunkter i en samrådsredogörelse. Samrådsredogörelsen ligger till grund för eventuella revideringar av planförslaget innan det ställs ut på nytt för granskning.

Granskning

När ett förslag till detaljplan har varit på samråd och kommunen bearbetat det utifrån information och synpunkter som framkommit ska planförslaget göras tillgängligt för granskning. Granskningens syfte är att visa det bearbetade planförslag som kommunen har för avsikt att anta och samtidigt ge berörda intressenter en sista möjlighet att lämna synpunkter. Inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i ett granskningsutlåtande.

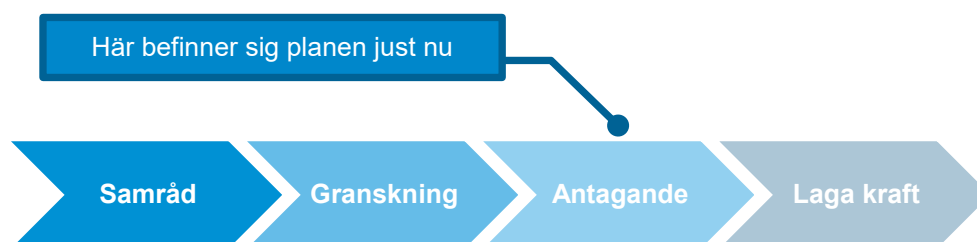
Antagande

En detaljplan får antas om marken anses lämplig för de användningar som planen reglerar. Beslutet att anta en detaljplan ska som huvudregel fattas av kommunfullmäktige, men vid standardförfarande kan fullmäktige i regel delegera beslutet till kommunstyrelsen.

Laga kraft

Ett beslut att anta en detaljplan får laga kraft tidigast tre veckor från den dag då beslutet eller justeringen av protokollet över beslutet har tillkännagetts på kommunens anslagstavla. Det förutsätter att ingen har överklagat beslutet under den tiden eller att länsstyrelsen inte har beslutat att pröva planen utifrån sina ingripandegrunder.

Vart i processen befinner sig planen just nu?



2 Planinformation

Diarienummer
2022/53

Planförfarande

Planarbetet hanteras med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) 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.

Datum för uppstart
2022-03-23

Samrådstid
2024-03-25 – 2024-04-15

Granskningstid
2024-11-22–2025-01-22

Datum för antagande
Datum för antagande: 2025-12-02. Antagandehandlingarna är daterade:
2025-11-07

Datum för laga kraft
Detaljplanen får laga kraft 3 veckor efter protokollet för antagandet justerats, förutsatt att detaljplanen inte överklagas.

Planbestämmelsekatalog
Detaljplanen följer planbestämmelsekatalogen *BFS 2020:5 (2022-11-01)*

Genomförandetid
60 månader (5 år) från och med dagen planen vinner laga kraft.

Handlingar tillhörande planen

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning
- Trädinventering
- Dagvattenutredning
- Trafikbullerutredning
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

3 Detaljplanens syfte

Syfte och huvuddrag

Syfte

Planens syfte är att i enlighet med Plan- och bygglagen (2010:900) möjliggöra uppförande av bostäder på fastigheten Kalleberga 8:16 m.fl. samt uppförande av transformatorstation.

Huvuddrag

Detaljplanen ger möjlighet att uppföra 10 marklägenheter i centrala Kallinge med tillhörande förråd och garageuppfarter. Den befintliga lilla skogshöjden av berg i dagen och gång- och cykelväg genom området tillgängliggörs för nya boende och allmänheten genom bevarad naturmark och gång- och cykelväg i planen. Ny tillfart för gång-, cykel-, och biltrafik till det nya bostadsområdet möjliggörs via Björkvägen. Sist möjliggör detaljplanen uppförande av transformatorstation för att lösa framtida effektbehov.

4 Planförslag

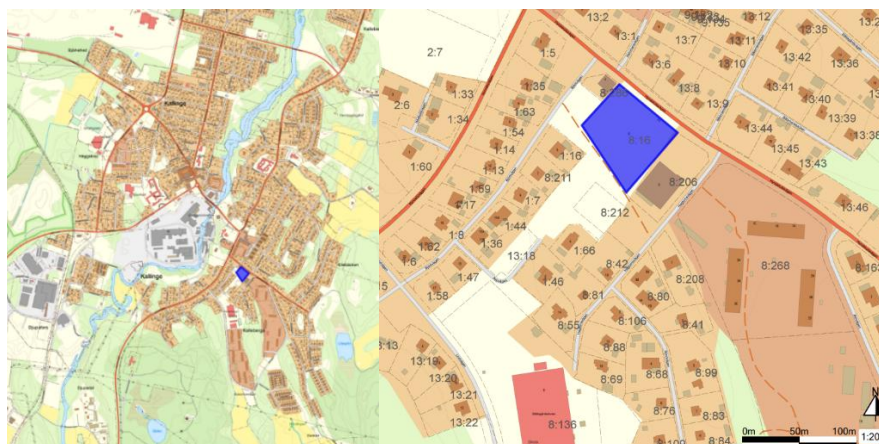
Bakgrund

Behovet av nya detaljplaner växer i Ronneby kommun och intresse finns även för områden utanför centralorten. I Kallinge bredvid gamla Bilval och Rosa Kiosken finns fastigheten Kalleberga 8:16.

Varför upprättande av ny detaljplan valts

Gällande stadsplan är från 1971 och tillåter bostäder. Byggrätten är väldigt liten med mycket prickmark. Kommunen har därför valt att göra en ny detaljplan som tillåter en större byggrätt.

Planområde



Planområdet är beläget cirka 5 km från centrala Ronneby och centralt beläget i Kallinge tätort. Hela planområdet omfattar cirka 0.7 hektar och mark som planläggs som kvartersmark uppgår till ungefär 0.5 hektar.

Planområdet omfattar en obebyggd grönyta med parkliknande miljö, delar av Hyndekullavägen, Björkvägen och en gång- och cykelväg.

Allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. En allmän plats är ett område som i en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov. En allmän plats får inte mer än tillfälligt upplåtas för en enskild verksamhet och får till skillnad från kvartersmark inte stängas av för allmänheten. Den allmänna platsmarken inom detaljplanen är GATA, GC-VÄG och NATUR.

Kvartersmark

Fastighetsägaren är ansvarig för åtgärder/genomförande inom kvartersmark. Med kvartersmark menas mark som enligt detaljplan inte är allmän plats eller vattenområde utan främst är avsedd för bebyggelse för enskilt ändamål eller allmänna verksamheter. Detaljplanen reglerar vilken användning som är tillåten inom kvartersmark. Kvartersmarken inom detaljplanen består av Bostäder och Tekniska anläggningar.

5 Motiv till planbestämmelser

Användning av allmänplatsmark

GATA – *gata*. PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. är en allmän plats som är avsedd för både fordonstrafik, gång- och cykeltrafik. GATA avgrenas från huvudnätet och ingår i lokalnätet med lägre framkomlighet och ofta många utfarter. Gatumark i detaljplanen syftar att bekräfta befintlig markanvändning.

NATUR – *natur*. PBL 4 kap. 5 § 1 st 2 p. används för friväxande grön- och skogsområden som sköts extensivt. I användningen ingår även mindre park-, vatten- och friluftsanläggningar och andra komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara anlagda gångstigar, motionsslingor, gång- och cykelvägar. Naturmark i detaljplanen syftar till att bekräfta befintlig markanvändning.

GC-VÄG – *gång- och cykelväg*. PBL 4 kap. 5 § 1st 2 p. är en allmän plats som är avsedd för gång- och cykeltrafik. GC-väg i detaljplanen syftar till att bekräfta befintlig markanvändning.

Användning av kvartersmark

B – *Bostäder*. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Användningen bostäder ska tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen. Användningsbestämmelsen möjliggör planens syfte.

E₁ – *Tekniska anläggningar*. PBL 4 kap. 5 § 1 st 3 p.

Användningen tekniska anläggningar ska tillämpas för områden för tekniskt ändamål. Även komplement till verksamheten tekniska anläggningar ingår i användningen. Användningsbestämmelsen möjliggör för en nätstation som är en förutsättning för detaljplanens genomförande.

Egenskapsbestämmelser för allmän platsmark

dagvatten – *dagvattenanläggning får anordnas*. PBL 4 kap. 12 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att möjliggöra anläggning för omhändertagande av dagvatten enligt volymen i framtagna dagvattenutredning. Dagvattenanläggningen är viktig för att planen ska kunna genomföras utan att skapa en negativ påverkan på både ny och befintlig bebyggelse i området.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark



(Prickmark) – *marken får inte försees med byggnad*. PBL 4 kap.

11 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga bebyggelsestrukturen i området. Byggnadernas placering i förhållande till gatan ger gaturummet en speciell karaktär. Den befintliga bebyggelsen i den här delen av Kallinge karaktäriseras av att byggnaderna ligger indragna från gatan.

+ + + – *marken får endast försees med komplementbyggnad*. PBL 4 kap. 11 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att anpassa den nya bebyggelsen till den befintliga bebyggelsestrukturen i området.

d₁ – *minsta fastighetsstorlek är 3900 m²*. PBL 4 kap. 18 § 1 st

Syftet med bestämmelsen är att se till att fastigheten behåller lämplig storlek för att kunna genomföra detaljplanen och uppföra planlagda bostäder samt andra anläggningar som behövs för att uppfylla planens syfte.

h₁ – *högsta nockhöjd på huvudbyggnad är 9 meter från medelmarknivån*. PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p.

Med hänsyn till befintlig bebyggelse är avsikten att den nya bebyggelsen höjdmässigt ska passa in med omgivningen.

h₂ – *högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,5 meter från medelmarknivån*. PBL 4 kap 11 § 1 st 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att skapa en tydlig skillnad mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad.

n₁ – *skyddszon för allé. Marken får inte hårdgöras.* PBL 4 kap 8 § 1 p.

Syftet med bestämmelsen är att skydda befintlig trädallé i planområdets västra del.

u₁ – *markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.* PBL 4 kap. 6 §

Inom kvartersmarken finns befintliga ledningar som kräver markreservat för ledningsrätter. Områdena är totalt 6 meter breda för att säkerställa att skötsel av ledningarna är möjlig.

h o o d – *in- och utfart för annat motordrivet fordon än moped klass 2 får inte finnas.* PBL 4 kap 9 §

Avsikten med bestämmelsen är att det redan finns två in- och utfarter på var sida om planområdet och att det inte är lämpligt med en tredje in- utfart till Hyndekullavägen.

o₁ – *minsta takvinkel för huvudbyggnad är 14 grader.* PBL 4 kap 16 §

Minsta takvinkel regleras tillsammans mednockhöjd för att säkerställa en taklutning och skala med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild.

o₂ – *största takvinkel för huvudbyggnad är 45 grader.* PBL 4 kap 16 §

Största takvinkel regleras tillsammans mednockhöjd för att säkerställa en taklutning och skala med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild.

f₁ – *huvudbyggnad ska utformas med sadeltak.* PBL 4 kap 16 §

Sadeltak regleras med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild

f₂ – *komplementbyggnad ska utformas med sadeltak eller pulpettak.* PBL 4 kap 16 §

Sadeltak och pulpettak regleras med hänsyn till områdets karaktär och landskapsbild.

b₁ – *minst 35 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig.* PBL 4 kap 11 §

Regleringen syftar till att säkerställa en viss mängd yta som dagvatten kan filtreras genom ner i marken för att det inte ska uppstå en översvämningsproblematik.

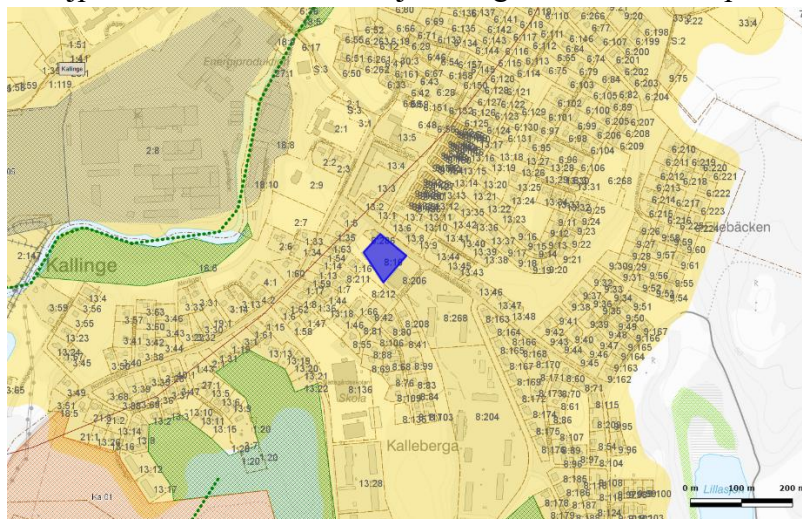
e₁ – *största byggnadsarea är 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet.* PBL 4 kap 11 §

Regleringen syftar till att säkerställa att markytan byggnaderna tar upp är lämplig i förhållande till fastigheten så att det blir en bra balans mellan hus och natur.

6 Planeringsunderlag

Översiktsplan

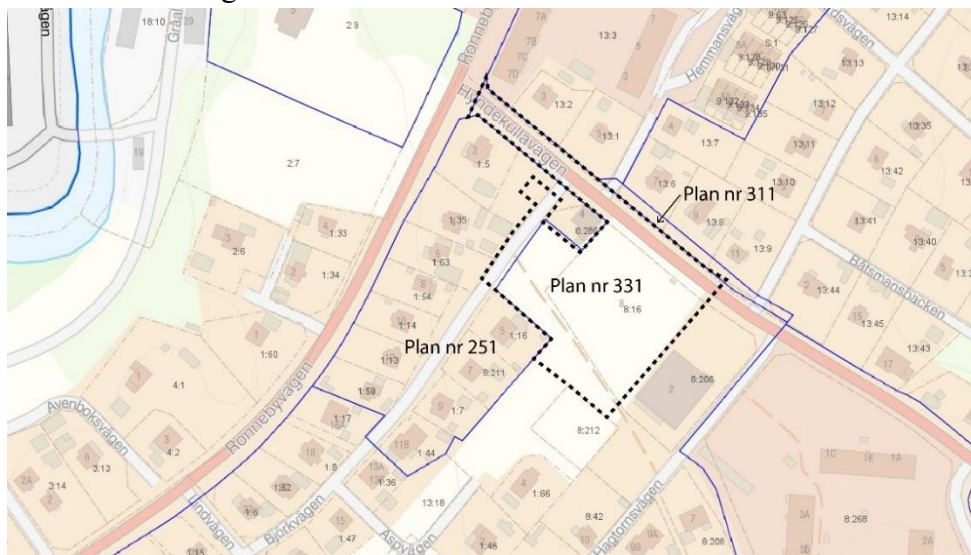
Översiktsplanen Ronneby 2035 anger tätort för aktuellt område och detaljplanen får därför ses i linje med gällande översiktsplan.



Aktuell markanvändning enligt gällande översiktsplan Ronneby 2035.

Detaljplan

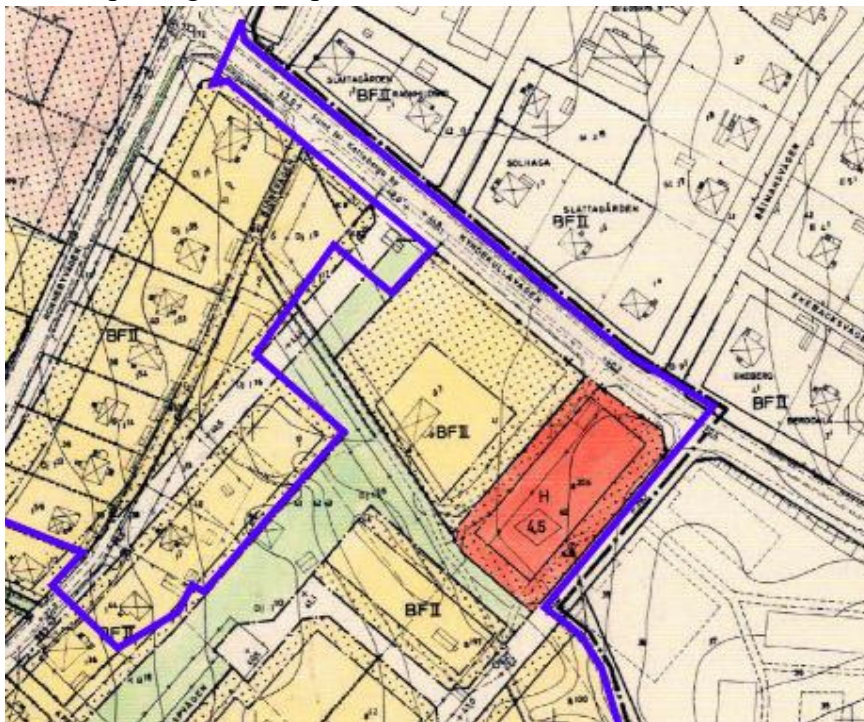
För planområdet gäller idag tre olika detaljplaner med plannummer 331 samt 251 och 311 enligt bilden nedan.



Gällande detaljplaner i området (blåa linjer) inkl utsträckningen av planförslaget (streckad linje)

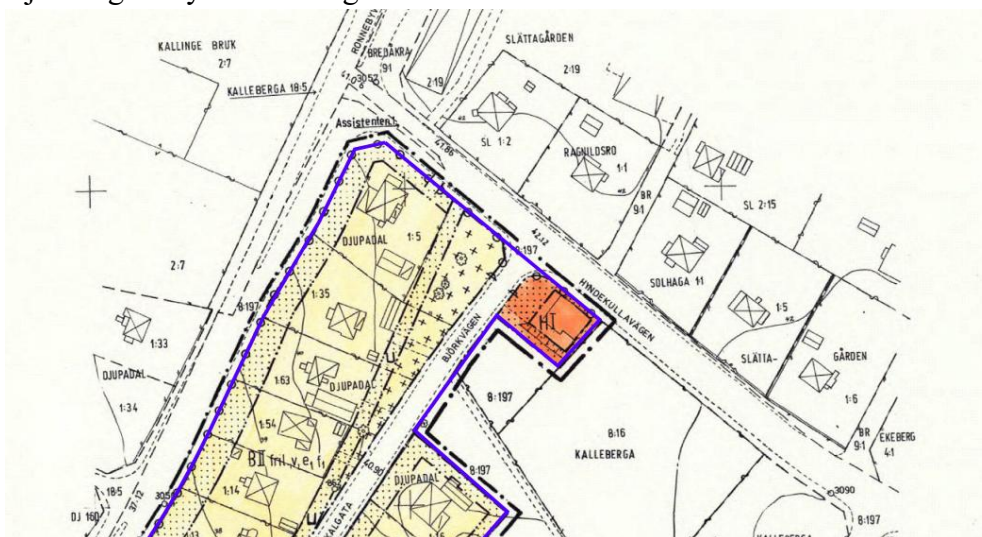
Plan 331 är en stadsplan för del av Ronnebyvägen m.m. antagen 1971-10-29. Lantmäteriets aktnummer, FRM- akt 10-ROJ-2882. Inom det aktuella området regleras en större del av markanvändningen till kvartersmark för B, bostäder och möjliggör byggnation för en till två våningar. En större del av marken inom användningen består av prickmarkerad mark som enligt

bestämmelserna inte får bebyggas. En mindre del av området regleras som Allmän plats, gata eller park.



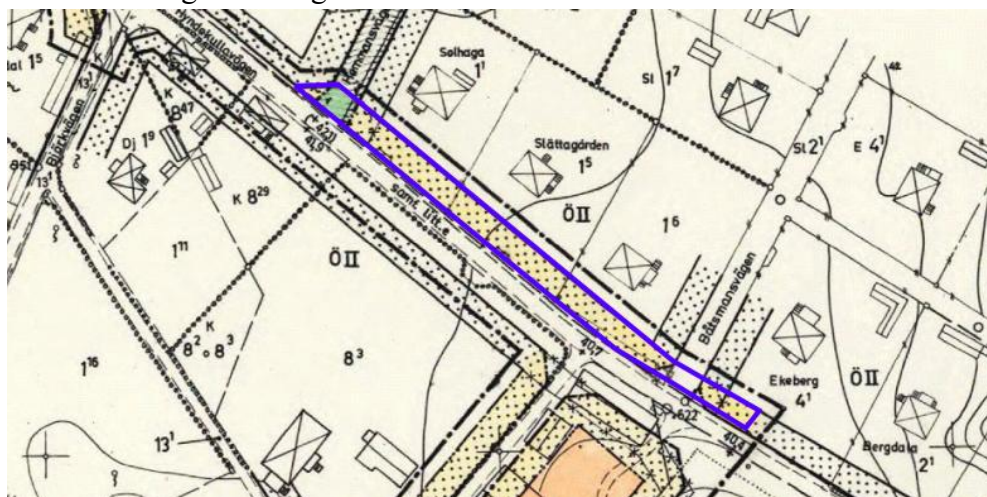
Del av gällande stadsplan för området som reglerar att marken får användas för B, bostäder, samt Allmän plats, gata eller park.

Plan 251 gäller för en mindre del av området och är en detaljplan för Kalleberga 8:197 m.fl. med laga kraft 1994-07-26. Lantmäteriets aktnummer, FRM-alt 1081-P94/9. Inom aktuellt område anger planen användningen lokalgata samt bostäder. Bostadsmarken får endast bebyggas med uthus och garage. I praktiken har den berörda bostadsmarken inte använts för bostadsändamål utan utgör en klippt grönyta i korsningen Björkvägen/Hyndekullavägen.



Del av gällande detaljplan för området som reglerar att marken får användas för B, bostäder samt som lokalgata (Björkvägen)

Slutligen gäller plan 311 för en liten del av området och är en byggnadsplan för del av Hyndekullavägen m.m. med laga kraft 1966-09-15. Lantmäteriets aktnummer, FRM-akt 10-ROJ-2626. Inom aktuellt område anger planen användningen bostäder. Marken får inte bebyggas. I praktiken används området som gata och ägs av kommunen.



Del av gällande byggnadsplan för området som reglerar att marken får användas för B, bostäder.

Upphävande av gällande planer

Vid upprättandet av den nya detaljplanen och när denna fått laga kraft upphör de gamla detaljplanerna med dess bestämmelser att gälla inom det nya planområdets gränser.

Det innebär kortfattat att del av plan 251 som idag regleras som bostadsmark som får endast bebyggas med uthus och garage övergår till att regleras som teknisk anläggning och en liten del av plan 311 som regleras som bostadsmark som inte får bebyggas övergår till att regleras som gata. Inom plan 331 utökas området för bostadsmark något för att sträcka sig hela vägen fram till Björkvägen.

Undersökning enligt 6 kapitlet 6 § plan- och bygglagen

Gällande lagstiftning innebär att kommunen ska bedöma om genomförandet av planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte, i en så kallad *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning*. Om kommunen i undersökningen 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 *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* genomförts och kommunens ställningstagande är att planens genomförande inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och att en MKB därmed inte behöver upprättas. Motivet till det är att byggnation av

planområdet inte medför någon betydande påverkan på området. Vidare medför detaljplanen inte någon direkt eller indirekt negativ påverkan på riksintresseområden eller innebär några risker för människors hälsa. Slutliga motivet är att miljö kvalitetsnormer för luft och vatten bedöms inte överskridas till följd av planen.

Kommunen har haft samråd med Länsstyrelsen gällande *Undersökning av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* och Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att genomförandet av förslag till detaljplan för Kalleberga 8:16 m.fl. (Rosa kiosken) inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Frågan om betydande miljöpåverkan ska avgöras genom ett särskilt beslut. Om undersökningen kommer fram till att planens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan innebär det att en strategisk miljöbedömning ska tas fram. Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan fattades 2024-10-21.

Nationella och regionala miljömål

Riksdagen har antagit 16 miljö kvalitetsmål. Målen beskriver den kvalitet och det tillstånd för Sveriges miljö, natur- och kulturreсурser som är ekologiskt hållbara på lång sikt. Riksdagens ambition var att alla mål skulle vara uppfyllda till år 2020. Då 2020 har passerat utgår numera Riksdagen från de globala hållbarhetsmålen i Agenda 2030 vilka tar sikte på året 2030. Nästa hållpunkt för miljömålen är därför 2030.

Miljömålet God bebyggd miljö som berör aktuellt planförslag definieras följande:

”Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.”

För att nå miljö kvalitetsmålen har 28 etappmål antagits av regeringen. Dessa syftar till att tydliggöra var insatser behöver göras och anger steg på vägen för att uppfylla miljömålen. Precis som miljömålen ska etappmålen vägleda miljöarbetet på nationell, regional och lokal nivå.

Bedömning av förslagets påverkan

Bedömningen är att miljömålet god bebyggd miljö kan påverkas positivt då detaljplanen säkerställer god hushållning av marken. Hänsyn tas till risker, buller, dagvattenhantering och lämplig exploateringsgrad, vilket innebär att en god livsmiljö kan skapas centralt i tätorten. Då dagvatten kommer att

fördröjas och renas kommer miljömålet Grundvatten av god kvalitet att påverkas positivt.

Hållbarhetsstrategi 2022-2025

Kommunfullmäktige antog 2021-12-21 § 334 en hållbarhetsstrategi för Ronneby kommun från 2022 till 2025. Hållbarhetsstrategin har tagits fram för att säkerställa att vi inom kommunkoncernen arbetar tillsammans för en hållbar framtid för alla som bor, lever och verkar i Ronneby kommun idag och i framtiden. Strategin utgår från en tydlig politisk vision och inriktning om att Ronneby kommun ska vara en hållbar kommun.

Hållbarhetsarbetet i Ronneby styrs av:

Ronneby kommuns vision

- Visionen uttrycker kommunens långsiktiga ambitioner inom hållbarhet och utgör grunden för styrningen.

Strategiska målområden

- Tydliggör kommunens viljeinriktning inom hållbar utveckling.

Fokusområden i hållbarhetsstrategin

- Beskriver vad Ronneby kommun ska fokusera på.

Lagar, mål och riktlinjer

- Lagar, mål och riktlinjer som finns på lokal, regional, nationell och global nivå för hållbarhet.

Detaljplanen för Kalleberga 8:16 m.fl. (Rosa kiosken) bidrar till att uppnå Ronneby kommuns vision genom att stärka följande:

- Vi säkerställer jämlik tillgång och närhet till mötesplatser, service, natur och kultur.
- Vi har sammanhängande, trygga och säkra gång- och cykelstråk.
- Vi identifierar och stärker sociala aspekter som mångfald, trygghet, jämställdhet och tillgänglighet i våra samhällsbyggnadsprocesser.
- Vi utvecklar boende- och livsmiljöer som minskar och motverkar segregation.
- Vi har en hållbar dagvattenhantering som möter dagens behov samt framtida utmaningar.
- Vi har hållbara transporter och resor.
- Vi främjar blandad bebyggelse och en variation av upplåtelseformer.
- Vi planerar samhällen och strukturer som är resilienta mot pågående och kommande effekter till följd av klimatförändringarna.
- Vi bidrar till bra infrastruktur och kollektivtrafik med andra regioner och större städer.

Planområdet består idag av en obebyggd grönyta med parkliknande miljö. Ytan används inte till något särskilt idag. Detaljplanen möjliggör för att nya bostäder kan komma till i Kallinge med närhet till både kollektivtrafik och service.

I samband med detaljplanarbetet utreds risk- och säkerhets-, trygg- och tillgänglighets-, klimat- och miljöfrågor samt bullernivå, vilket innebär att kommunen säkerställer markens lämplighet.

Utredningar

Under processen att ta fram detaljplanen har ett par olika utredningar tagits fram för att säkerställa planförslagets lämplighet och identifiera aspekter som kan påverka förslaget. Nedan följer en sammanställning av de utredningar som hör till förslaget till detaljplan:

Trädinventering

Juni – augusti 2023 genomfördes en trädinventering av Ekoll AB på uppdrag av Ronneby kommun. Syftet med kartläggningen var att peka ut skyddsvärda träd som är av betydelse för biologisk mångfald och även peka ut träd som omfattas av skydd, exempelvis generellt biotopskydd, samt vilka träd som kan vara av betydelse för skyddade arter.

Inventerat område består dels av en parkliknande miljö, dels ett mindre hållmarksområde.

Kartläggningens resultat utgör underlag för det fortsatta detaljplanarbetet så att skyddsåtgärder kan vidtas under detaljplanarbetet och under byggfasen för att undvika skador på skyddsvärda träd.

Resultat

Totalt 18 skyddsvärda, 1 högstubbe och 1 stubbe har kartlagts inom inventeringsområdet. Två av träden klassas som särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition. Det ena trädet är en bok (nr 1 i kartan) och det andra trädet är en apel (nr 10 i kartan). Träd nr 1 (boken) ligger på allmän plats med planbestämmelsen NATUR och kommer bevaras i sitt ursprungliga skick. Träd nr 10 (apel) kommer behöva tas ner för att möjliggöra byggnation av hus. Av de två särskilt skyddsvärda träden är det enbart nr 1 (boken) som möjligen kan fungera som livsmiljö för skyddade arter och som i så fall omfattas av skydd enligt fridlysningsbestämmelserna.

Träd nr 2-8 är en allé av skogslönn och omfattas av generellt biotopskydd. Trädallén bevaras i sitt ursprungliga skick och marken planläggs som allmän plats med användning NATUR.

Träd nr 9-16 kommer tas ner för att ge plats åt de nya husen. Av dessa träd är det enbart nr 10 som är särskilt skyddsvärt. De andra träden är inte skyddsvärda och omfattas inte av något lagligt skydd.

Sammanfattningsvis befinner sig det mest skyddsvärda och bevarandevärda trädet på mark som i detaljplanen planläggs som allmän plats med användning NATUR och är därmed inte negativt påverkade av den kommande bebyggelsen.



Kartan visar det inventerade området med de skyddsvärda träden.

Trafikbullerutredning

Januari 2024 genomfördes en trafikbullerutredning av Brekke & Strand Akustik AB på uppdrag av Ronneby kommun. Syftet med trafikbullerutredningen var att utreda markens lämplighet för bostäder med avseende på buller. Utredningen visar att det är möjligt att uppfylla trafikbullerföreskriften både avseende ljudnivå vid fasad och på uteplats. Dock behövs någon form av åtgärd för hus 10, exempelvis en bullerskärm, för att uppfylla riktvärdena på dess uteplats.

Beräkningsresultat

Ljudnivå vid fasad år 2040

Den ekvivalenta ljudnivån från vägtrafik uppgår till högst 57 dBA vid fasad. Då riktvärdet 60 dBA, 65 dBA för lägenheter mindre än 35 m², uppfylls ställs inga krav på maximala ljudnivåer vid fasad och inte heller på en tyst sida.

Ljudnivå vid uteplats år 2040

Det finns goda möjligheter att skapa uteplatser för samtliga hus. Endast hus som benämns 10 har inte en naturlig uteplats där riktvärdena uppfylls. Det kommer att krävas en skärm för att sänka ljudnivån erforderligt. Om en bostad har tillgång till fler än en uteplats, privat eller gemensam, räcker det att en av dessa uppfyller riktvärdena.



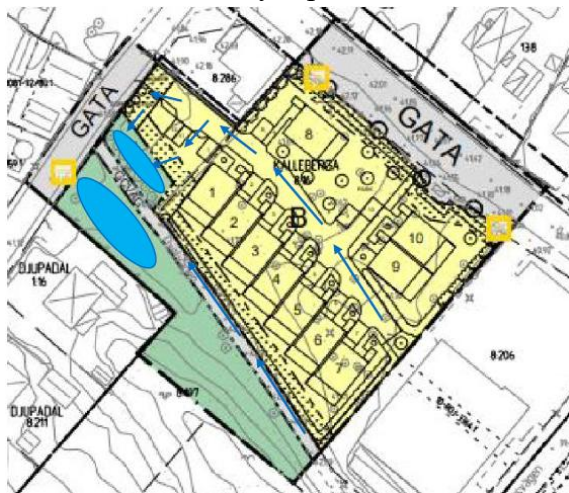
Illustrationsplan med husens placering.

Dagvattenutredning

WSP Sverige AB har gjort en dagvattenutredning på fastigheten Kalleberga 8:16 m.fl. Fastigheten sluttar åt två håll, åt sydost samt nordväst. Föreslagen höjdsättning efter exploatering innebär att planområdet enbart lutar åt nordväst där hanteringen av dagvatten kommer hanteras. Den befintliga ytan inom fastigheten är avsedd för exploatering och kommer att omvandlas till ny kvartersmark samt gator. Vissa gräsytor kommer att bevaras för att möjliggöra fördröjning av dagvatten. Flödes- och fördröjningsberäkningar är gjorda för området som visar på att 60 m³ vatten behöver fördröjas vid ett 20-års regn samt 140 m³ vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1,25 som representerar ett skyfall.

Dagvattenhanteringen föreslås att ske genom fördröjning i gräsytor innan dagvattnet leds vidare till det befintliga dagvattensystemet. Fördröjningen föreslås delas upp på två ytor. En yta belägen norr om gångvägen kommer i första hand att hantera dagvatten från kvartersmarken. För att klara ett 20-års regn på 60 m³ har en area av 150 m² av gräsytan avsatts som fördröjningsyta, vilket skulle innebära ett medeldjup på cirka 0,4 m. Vid skyfall kommer fördröjningsytan norr om gångvägen inte att räcka till, vilket leder till att vatten kommer att svämma över. Därför kommer vatten, antingen ytledas över gångvägen eller genom ledning att transporteras till en fördröjningsyta

söder om gångvägen. Denna yta dimensioneras till 250 m² för att kunna hantera en extra volym på 80 m³, med ett medeldjup på cirka 0,3 m.



Kartbilden visar föreslagen dagvattenhantering för området. Gula fyrkanter visar anslutningspunkter till befintligt ledningssystem.

Fördröjningsytorna föreslås utgöras av torrdammar/multifunktionella ytor, som endast fylls med vatten vid nederbörd. Föroreningsberäkningar visar på att inga föroreningshalter överskrider riktvärden efter exploatering med hjälp av rening i form av fördröjningsytor.

7 Förutsättningar

Bebyggelse och gestaltning

Kapitlet innehåller en redovisning av de planeringsförutsättningar, både innanför och utanför planområdet, som legat till grund till förslaget. Här beskrivs vilka värden och karaktärsdrag som har haft betydelse för planen, men också vilka risker och utmaningar som behöver hanteras i planarbetet.

Bebyggelseområde och områdesbeskrivning

Planområdet har idag ingen bebyggelse.

Planförslaget möjliggör för upprättande av sammanbyggda småhus och flerbostadshus vilka är bostadstyper som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet i Kallinge. Bostadsbebyggelsen i Kallinge består idag av i huvudsak friliggande småhus. I södra delen och i centrum av orten finns även ett par flerfamiljshus.

Bebyggelsekultur och gestaltning

Bostadsbebyggelsen runt om planområdet består till största del av friliggande villor i varierande upplåtelseform men där finns även ett par flerfamiljshus.

Majoriteten av husen runt om planområdet är utformade med sadeltak och har en genomsnittlig höjd på 5-9 meter. Mot bakgrund av detta innehåller plankartan bestämmelser som anger att husen ska utföras med sadeltak och med en högstanockhöjd på 9 meter. Det finns även bestämmelser om minsta respektive största takvinkel för huvudbyggnad.

I övrigt finns det inga särskilda bestämmelser om utformning.

Gator och trafik

Vägar och gator

Det finns tre gator runt planområdet. Björkvägen, Hyndekullavägen och Hagtorsnvägen. Gatorna trafikeras främst av personbilar. Hyndekullavägen trafikeras även av buss i linjetrafik.

Gång- och cykel

Det finns en befintlig gång- och cykelväg som går igenom aktuellt planområde. Den bevaras i den nya detaljplanen.

Motortrafik och ÅDT

Trafikökningen i området förväntas bli marginell i förhållande till dagens trafikmängd.

I slutet av november 2022 utförde kommunen en trafikmätning för Björkvägen, Hyndekullavägen och Hagtorsnvägen. Trafikflödet mäts i ÅDT (ÅrsmedelDygnsTrafik). Måttet avser MDT (MedelDygnsTrafik) under ett helt kalenderår. MDT är den totala trafikmängden räknat i antal motordrivna fordon som passerar en ”punkt” under en tidsperiod dividerat med antal dygn under tidsperioden.

- Björkvägen har (från mätpunkt 1) en ÅDT på 95 fordon.
- Hyndekullavägen har (från mätpunkt 2) en ÅDT på 1654 fordon.
- Hagtorsnvägen har (från mätpunkt 3) en ÅDT på 163 fordon.
- Hagtorsnvägen har (från mätpunkt 4) en ÅDT på 120 fordon.

Utifrån dessa siffror bedöms därför Björkvägen som den väg som är bäst lämpad för in- och utfart till de nya bostäderna. Den ligger närmst de större vägarna som leder mot Kallinge och Ronneby centrum samt har lägst ÅDT.



Idag har Hyndekullavägen en ÅDT (Årsmedeldygnstrafik) på 1654 fordon. År 2040 är Hyndekullavägens ÅDT beräknat till 2011 fordon.

Kollektivtrafik

Det ligger en busshållplats precis i kanten av planområdet längs med Hyndekullavägen.

Parkering

Parkering till de nya bostäderna ska ske inom användningsområdet för bostäder.

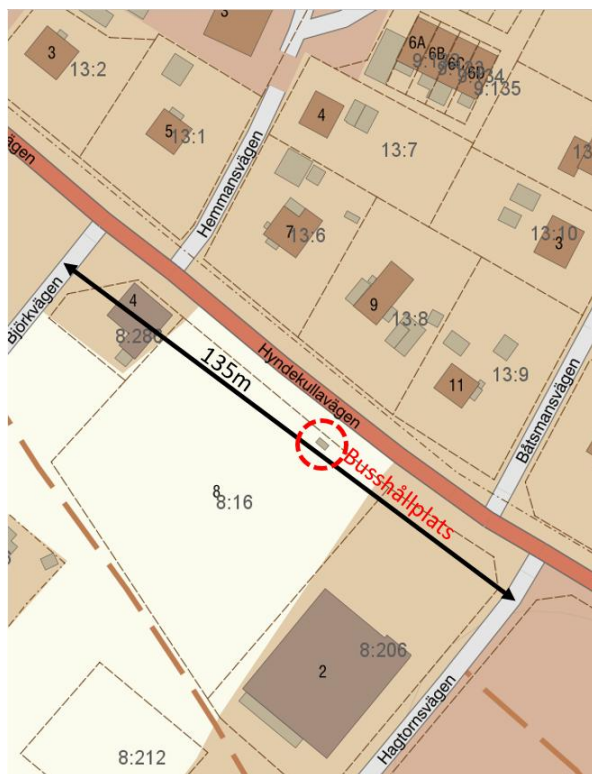
Tillgänglighet

Bedömningen är att planområdet får en god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga.

Utfarter

In- och utfart till de nya bostäderna sker via Björkvägen. Plankartan föreslår utfartsförbud mot Hyndekullavägen. Hyndekullavägen fungerar idag som en in- och utfartsgata till många andra gator. Bussen stannar även längs med Hyndekullavägen framför planområdet och en utfart där är därför olämplig och osäker. In- och utfart från Björkvägen är därför säkrare och smidigare. Totalt finns det 4 in- och utfarter mot Hyndekullavägen inom en sträcka av 135 meter. Inom denna sträcka återfinns även en busshållplats. Att lägga till en in- och utfart på Hyndekullavägen inom denna sträcka för de nya

bostäderna bedöms därför som olämpligt, osäkert och som en riskfaktor för trafiken i området.



Mark, vatten och miljö

Mark och vegetation

Planområdet består idag av en obebyggd grönyta med parkliknande miljö. Området som planeras för bostäder är relativt plant utan några större höjdskillnader.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap miljöbalken

Planområdet innehåller ingen mark för jordbruk eller skogsbruk och är inte heller ekologiskt känsligt. I gällande översiktsplan *Ronneby 2035* är marken utpekad som befintlig tätort.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består grundlagret av svallsediment. Svallat material är ett resultat av vågors och strömmars påverkan. Då marken tidigare varit bebyggd med ett hus bedöms det inte behövas någon särskild geoteknisk utredning i planskedet.

Radon

På normalradonmark ska bostäder utföras med radonskyddad grundläggning. Då radonfrågan regleras i Boverkets byggregler (avsnitt 6:23) bevakas frågan i bygglovsskedet. Vid radonförekomster ska byggnadsdelar som står i kontakt med jorden utformas så att luft från marken förhindras att tränga in i

byggnaden. Speciell uppmärksamhet måste därvid ägnas åt håltagningar i golvet för genomföringar etcetera.

Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av WSP för att säkerställa att dagvattnet kan hanteras och tas om hand på ett säkert och tillfredställande sätt.

Fastigheten ingår i verksamhetsområde för;

- Vatten
- Spillvatten
- Dagvatten fastighet

Fastigheten ingår inte i verksamhetsområde för dagvatten, gata.

Dagvattnet inom planområdet rinner åt två olika håll. Antingen åt sydost mot Hyndekullavägen/Hagtornsvägen eller nordväst mot Björkvägen.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnorm för luft

Spridningsberäkningar för luftföroreningar (NO₂ och bensen) utfördes år 2020-21 i Ronneby centrum på gator som är mer trafikerade än vad de i närområdet till det aktuella planområdet kommer att vara. Resultatet visade att det inte finns några tecken på att någon norm för luftföroreningar överskrids.

Miljö kvalitetsnorm för vatten

Miljö kvalitetsnormen för vatten bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Miljö kvalitetsnorm för buller

Miljö kvalitetsnormen för buller bedöms inte överskridas till följd av planens genomförande. En trafikbullerutredning har genomförts som visar att godkända bullervärden enligt trafikförordningen inte överskrids förutom vid hus nr 10 uteplats. Där kommer det behöva uppföras en form av bullerskärm för att nå till godkända värden. För mer information om buller se avsnitt: ”Hälsa och säkerhet, beräkning av omgivningsbuller”.

Naturmiljö

Grönområde

Planområdet består idag av ett obebyggt grönområde med parkliknande miljö. Delar av grönområdet kommer försvinna till förmån för de nya bostäderna medan en liten del i söder bevaras som natur. Grönytan är inte klassad som värdefull utan är utpekad som befintlig tätort. I den nya planen styrs mängden yta som får hårdgöras för att säkra att inte hela fastigheten

asfalteras. En trädinventering har genomförts som visar att det mest skyddsvärda trädet samt trädallén hamnar på mark som är planlagd som allmän platsmark med användning natur och är därför inte negativt påverkade av detaljplanens genomförande. Inga observationer av fladdermöss finns rapporterade på Artportalen sedan tidigare i och kring Kallinge, men flera arter förekommer inom spridningsavstånd. Alla träd med håligheter borde därför kunna fungera som daggömma åt fladdermöss. Däremot inte som yngelkolonier eller övervintringsplatser. Utöver fladdermöss bedöms vedlevande insekter inklusive ekoxe (fridlyst enligt 6 § Artskyddsförordningen), som är rapporterad i närheten inom spridningsavstånd, kunna nyttja i de gamla lövträden i området (för ekoxe gäller detta särskilt den särskilt skyddsvärda boken, ID-nummer 1) som bevaras i naturområdet inom planområdet. Inga andra skyddsvärda arter uppmärksammas av trädinventeringen eller av Länsstyrelsen i deras yttrande på behovsbedömning eller planbeskrivningen.

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

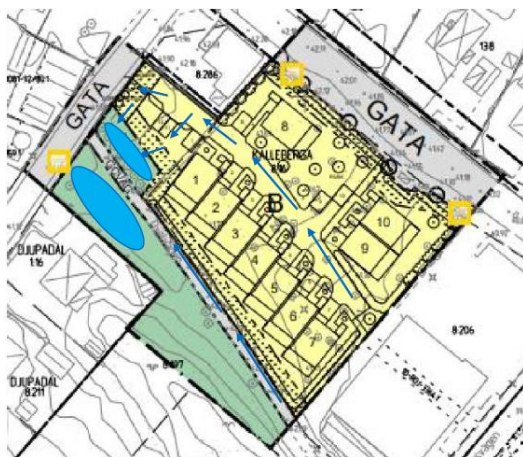
En trafikbullerutredning har tagits fram för aktuellt planområde. Utredningen visar att det är möjligt att uppfylla trafikbullerförordningen både avseende ljudnivå vid fasad och på uteplats. Det kommer dock behövas någon form av åtgärd för ett av husen som hamnar närmst Hyndekullavägen, för att uppfylla riktvärdena på dess uteplats.



Illustration som visar ekvivalent ljudnivå, prognos för år 2040 med bullerskärm för ett av husen för att uppfylla riktvärdena vid uteplats.

Risk för översvämning

Ronneby kommun har tagit fram en skyfallskartering för 100-årsregn som visar att det inte finns risk för vattensamlingar inom planområdet. Det finns dock en fastighet mitt emot planområdet, Bredåkra 13:9, som översvämmades år 2021. En dagvattenutredning har tagits fram som visar på lämpliga lösningar vad gäller uppsamling, avledning och rening av dagvatten så att det inte får negativa konsekvenser på bebyggelsen runt om planområdet. Dagvattnet från tillkommande bebyggelse kommer ledas bort från Bredåkra 13:9 för att inte påverka fastigheten negativt. Kartbilden nedan illustrerar hur dagvattenutredningen föreslår att det kommer ske. För mer information se; rubrik 'Dagvatten' under avsnitt 'Mark, vatten och miljö' i kapitel 'Konsekvenser' i denna planbeskrivning, samt separat dagvattenutredning för Kalleberga 8:16.



Kartbilden visar föreslagen dagvattenhantering för området. Gula fyrkanter visar anslutningspunkter till befintligt ledningssystem.

Sociala förhållanden

Barnrättsperspektiv

Ett barnrättsperspektiv innebär att alla besluts- och arbetsprocesser är barnrättsbaserade, det vill säga att en barnkonsekvensanalys eller en prövning av barnets bästa har gjorts. I en prövning av barnets bästa (artikel 3.1) ska flera aspekter utredas och sammanvägas inför beslut.

Från och med 2021 är ett av Ronneby kommuns strategiska mål Barn och ungas behov. Målet harmoniserar med barnkonventionen och uttrycker bland annat att barn- och ungdomsperspektivet prioriteras och är centralt i samhällsplanering och all kommunal verksamhet. Detaljplanens syfte är att skapa nya bostäder och en ny boendemiljö som är till för alla grupper i samhället, oavsett kön, ålder, etnicitet, funktion m.m. Barn bedöms inte som särskilt berörda då planen inte berör förskola, skola eller annan plats där barn vistas. Gång och cykelvägar som leder till och från området samt igenom det används av barnen i närområdet för att ta sig till och från Slättagårdsskolan. Planen påverkar inte möjligheten att använda dessa GC-vägar negativt utan

de bevaras i sitt ursprungliga skick. Översiktsplanen säger inget specifikt för området.

Lek och rekreation

Målsättning om grönyta inom 300 meter från planområdet tillgodoses då del av befintlig grönyta inom planområdet bevaras samt finns det flera grönytor och lekparker inom en radie av 300 meter från planområdets mitt. Se kartbild nedanför för exakta avstånd.



Demografi och sysselsättning

Demografin i närområdet är varierad. Här bor allt från barnfamiljer till pensionärer. De sociala förutsättningarna i området bedöms som goda med närhet till både offentlig och kommersiell service. Bilvägar, gång- och cykelvägar är väl belysta. Hastighetsbegränsningen runt området är låg och varierar mellan 30-50 km/h vilket ger positiva trygghetsaspekter.

Kulturmiljö

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i planområdets närhet.

Skulle fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, KML.

Riksintressen

Totalförsvar

Planområdet omfattas av försvarsmaktens stoppområde för höga objekt samt MSA-område. Riksintresset bedöms dock inte påverkas negativt då planförslaget inte möjliggör byggnation av höga objekt eller verksamhet som kan påverka MSA-området.

Service

Offentlig & kommersiell service

Planområdet är centralt beläget i Kallinge tätort med gångavstånd till flera olika servicefaciliteter. Inom en radie av 500m till 1km återfinns förskola, skola, gym, matbutik med postombud, konditori, pizzeria, kyrka, busshållplatser m.m.

Posttjänster

Den samhällsomfattande posttjänsten innebär bland annat att placering och standarder finns för mottagande av post i samhället. Det är därför viktigt att posten ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. Vid nybyggnation placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området och nya områden kan också medge en rundkörsl för att undvika backande fordon. I flerbostadshus ska man ta emot posten i sin postbox på entréplan i byggnaden.

Sophämtning

Sophämtning för de nya bostäderna kommer ske från Björkvägen.

8 Konsekvenser

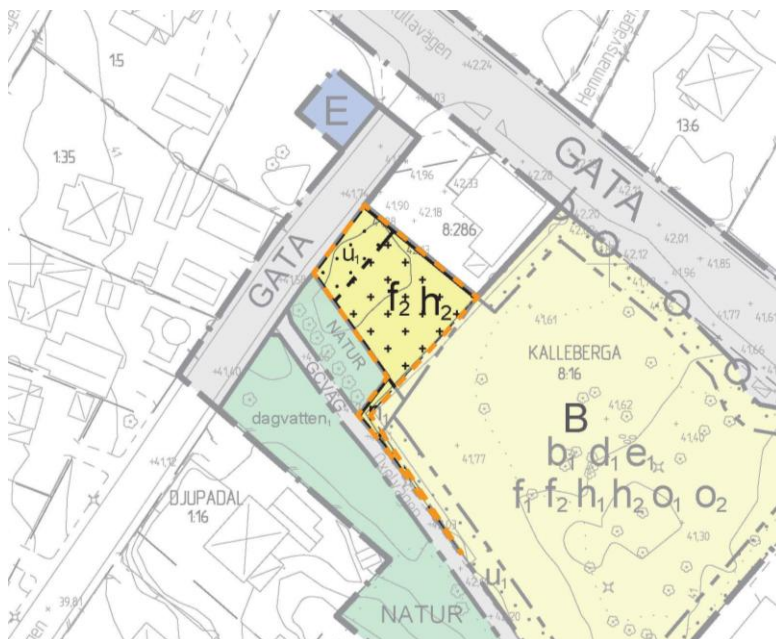
Kapitlet innehåller en redovisning av de konsekvenser som detaljplanen och dess genomförande medför.

Fastigheter och rättigheter

Fastighetsindelningen inom planområdet kommer ändras. Det kommer inte bli någon påverkan på servitut då det inte finns några inom aktuellt område. Nedan redovisas planerade ändringar av fastighetsindelningen för respektive fastighet inom detaljplaneområdet

Kalleberga 8:16

Förslaget till ny detaljplan förutsätter och möjliggör för en utökning av fastigheten till att omfatta hela området som planläggs för bostäder. Detta för att säkerställa de nya bostädernas koppling till Björkvägen och den planerade in- och utfarten.

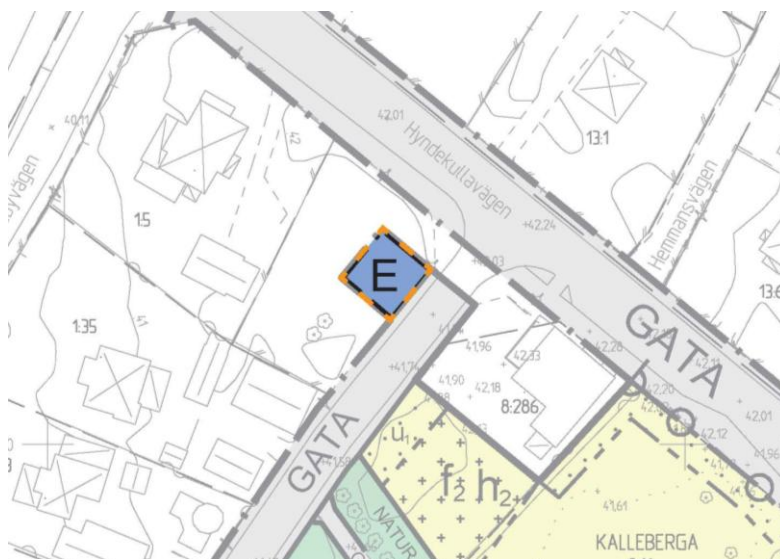


Planen möjliggör för en utökning av fastigheten 8:16 till att omfatta hela området som planläggs för bostäder. Utsnitt från detaljplanekartan där ytan är markerad med orange streckad linje och övriga ytor belagts med vit transparent yta.

Kalleberga 8:197

Förslaget till detaljplan förutsätter och möjliggör för att del av fastigheten förs över till Kalleberga 8:16 för att säkerställa de nya bostädernas koppling till Björkvägen och den planerade in- och utfarten. Se bild på ytan ovan.

Möjlighet finns också att avstycka det område som avsätts för tekniska anläggningar. I övrigt påverkas inte fastighetens avgränsning av förslaget till ny detaljplan.



Planen möjliggör för en avstyckning av det område som avsätts för tekniska anläggningar. Utsnitt från detaljplanekartan där ytan är markerad med orange streckad linje och övriga ytor belagts med vit transparent yta.

Bebyggelse och gestaltning

Bebyggelseområde och områdesbeskrivning

Planområdet har idag ingen bebyggelse.

Planförslaget möjliggör för upprättande av sammanbyggda småhus och flerbostadshus vilka är bostadstyper som kompletterar det befintliga bostadsbeståndet i Kallinge. Bostadsbebyggelsen i Kallinge består idag av i huvudsak friliggande småhus. I södra delen och i centrum av orten finns även ett par flerfamiljshus.

Bebyggelsekultur och gestaltning

Bostadsbebyggelsen runt om planområdet består till största del av friliggande villor i varierande upplåtelseform men där finns även ett par flerfamiljshus.

Majoriteten av husen runt om planområdet är utformade med sadeltak och har en genomsnittlig höjd på 5-9 meter. Mot bakgrund av detta innehåller plankartan bestämmelser som anger att husen ska utföras med sadeltak och med en högsta nockhöjd på 9 meter. Det finns även bestämmelser om minsta respektive största takvinkel för huvudbyggnad.

I övrigt finns det inga särskilda bestämmelser om utformning.

Gator och trafik

Vägar och gator

Standarden på vägarna i området är idag god. Det nya området föreslås ha in- och utfart mot Björkvägen som är en mindre gata och inte lika hårt trafikerad som Hyndekullavägen.

Gång- och cykel

Det finns en befintlig gång- och cykelväg i södra delen av aktuellt planområde. Den kommer bevaras som den är.

Motortrafik och ÅDT

Förväntad trafikökning från de nya bostäderna bedöms som marginell. I slutet av november 2022 utförde kommunen en trafikmätning för Björkvägen, Hyndekullavägen och Hagtornsvägen. Trafikflödet mäts i ÅDT (ÅrsmedelDygnsTrafik). Måttet avser MDT (MedelDygnsTrafik) under ett helt kalenderår. MDT är den totala trafikmängden räknat i antal motordrivna fordon som passerar en ”punkt” under en tidsperiod dividerat med antal dygn under tidsperioden.

- Björkvägen har (från mätpunkt 1) en ÅDT på 95 fordon.
- Hyndekullavägen har (från mätpunkt 2) en ÅDT på 1654 fordon. År 2040 är Hyndekullavägens ÅDT beräknat till 2011 fordon.
- Hagtorsvägen har (från mätpunkt 3) en ÅDT på 163 fordon.
- Hagtorsvägen har (från mätpunkt 4) en ÅDT på 120 fordon.

Utifrån dessa siffror bedöms därför Björkvägen som den väg som är bäst lämpad för in- och utfart till de nya bostäderna. Den ligger närmst de större vägarna som leder mot Kallinge och Ronneby centrum samt har den lägst ÅDT.

Trafik genererad från de nya bostäderna beräknas vara låg. Kommunen räknar med 1 bil per hus. Vilket innebär totalt 10 nya bilar i området. Räknar man med att bilarna lämnar och kommer tillbaka 2-4 gånger per dygn innebär det att 10 hus ger cirka 40 fordonsrörelse per dygn. Använder de nya bostäderna Björkvägen som utfart för att sen angöra Hyndekullavägen går Björkvägen från en ÅDT på 95 fordon till en ÅDT på cirka 135 fordon. Sammanfattningsvis har Björkvägen fortfarande den lägsta ÅDTn i området och anses därför som den mest lämpliga vägen för in- och utfart till de nya bostäderna.

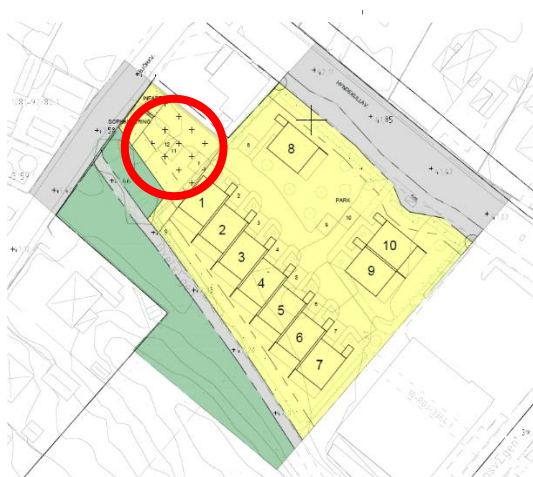
Kollektivtrafik

Det finns en befintlig busshållplats inom planområdet på Hyndekullavägen.



Parkering

Detaljplanens illustration föreslår parkering för de boende direkt utanför bostaden. För besökare kommer det också finnas möjlighet till parkering inom den nya kvartersmarken.



Illustrationen visar husens föreslagna placering med parkering framför bostaden samt besöksparkering i västra delen (markerad med röd cirkel).

Tillgänglighet

Tillgängligheten i området blir bättre då en tidigare obebyggd grönyta till viss del hårdgörs vilket underlättar framkomligheten för de med rörelsehinder. Det kommer bli möjligt för människor att röra sig genom det nya bostadsområdet. Sedan tillkommer även belysning från husen vilket kan bidra till en ökad trygghetskänsla för de som rör sig på platsen.

Utfarter

Detaljplanen föreslår utfartsförbud mot Hyndekullavägen då den redan idag belastas av mycket trafik och att den har 4 in-/utfart inom en sträcka av 135 meter. Inom denna sträcka återfinns även en busshållplats. Ytterligare en in- och utfart mot Hyndekullavägen skulle kunna få flera negativa konsekvenser. Bland annat så kan busshållplatsen och bussen skymma sikten för de som ska svänga ut eller in till de nya bostäderna. Hyndekullavägen belastas även av en del tung trafik som exempelvis lastbilar.

Förslaget är därför att in- och utfart från de nya bostäderna sker mot Björkvägen som är en mindre trafikerad gata med en lägre högsta hastighet på 30 km/h. Lösningarna kommer bidra till ett smidigare trafikflöde och det blir inte några omfattande köer när de boende ska lämna sitt område med bil.

Mark, vatten och miljö

Mark och vegetation

Planområdet består idag av en obebyggd grönyta med parkliknande miljö. Området som planeras för bostäder är relativt plant utan några större höjdskillnader. Detaljplanens genomförande innebär att marken hårdgörs till viss grad och förbereds för att kunna förses med bostäder.

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om att marken är förorenad inom eller i anslutning till planområdet.

Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består grundlagret av svallsediment. Svallat material är ett resultat av vågors och strömmars påverkan. Då marken tidigare varit bebyggd bedöms det inte behövas någon särskild geoteknisk utredning i planskedet.

Hantering av vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens befintliga verksamhetsområde och de nya bostäderna bedöms kunna anslutas till det.

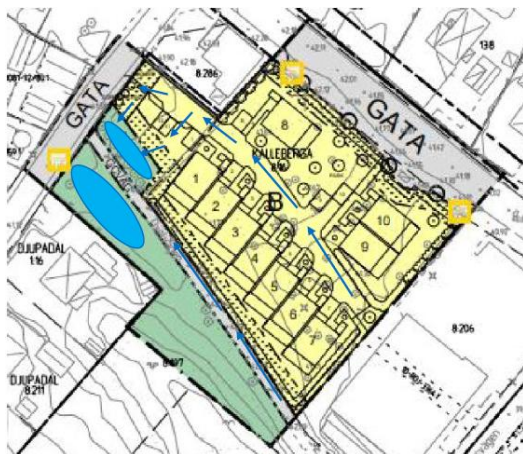
Dagvatten

En dagvattenutredning har tagits fram av WSP för att säkerställa att dagvattnet kan hanteras och tas om hand på ett säkert och tillfredställande sätt.

Flödes- och fördröjningsberäkningar är gjorda för området som visar på att 60 m³ vatten behöver fördröjas vid ett 20-års regn samt 140 m³ vid ett 100-års regn med klimatfaktor 1,25 som representerar ett skyfall.

Utredningen föreslår att dagvattenhanteringen sker genom fördröjning i gräsytor innan dagvattnet leds vidare till det befintliga dagvattensystemet. Fördröjningen föreslås delas upp på två ytor. En yta belägen norr om gångvägen kommer i första hand att hantera dagvatten från kvartersmarken. För att klara ett 20-års regn på 60 m³ har en area av 150 m² av gräsytan avsatts som fördröjningsyta, vilket skulle innebära ett medeldjup på cirka 0,4 m. Vid skyfall kommer fördröjningsytan norr om gångvägen inte att räcka till, vilket leder till att vatten kommer att svämma över. Därför är förslaget att vatten transporteras till en fördröjningsyta söder om gångvägen, antingen genom att ytledas över gångvägen eller genom ledning under gångvägen. Ytan söder om gångvägen dimensioneras till 250 m² för att kunna hantera en extra volym på 80 m³, med ett medeldjup på cirka 0,3 m.

Utredningen föreslår att fördröjningsytorna utgörs av torrdammar/multifunktionella ytor, som endast fylls med vatten vid nederbörd. Därför kan dessa ytor användas för lekplatser, fotbollsplaner eller andra aktivitetsfält när de är torra. Föroreningsberäkningar visar på att inga föroreningshalter överskrider riktvärden efter exploatering med hjälp av rening i form av fördröjningsytor.



Kartbilden visar föreslagen dagvattenhantering för området. Gula fyrkanter visar anslutningspunkter till befintligt ledningssystem.

Kartbilden ovan visar dagvattenutredningens förslag på ledning av dagvatten och hantering av dagvatten i form av dagvattendammar. Den lilla dagvattendammen är till för att samla upp dagvatten från de nya bostäderna och ska därför anläggas inne på kvartersmark. Den kommer då inte heller i konflikt med den allé som finns på naturmarken där utredningen visar placering av dammen.

Den stora dagvattendammen är till för att samla upp vatten ifrån skyfall och ska anläggas på naturmarken. Placeringen blir något mer åt sydost för att inte komma för nära det mest skyddsvärda trädet inom planområdet. På grund av höjdförhållandena inom området hade en damm fått branta sidor och en begränsad möjlighet att hålla det antal kubikmeter som krävs enligt utredningen. Fördröjningsmagasinet söder om gångvägen planeras därför att utföras som en stenkista under mark.

Samråd behöver göras med Miljöteknik vid projektering och utformning av fördröjningsmagasin och tillhörande flödesreglering för att säkerställa att mängden dagvatten som kommer att lämna området efter exploateringen är förenlig med kapaciteten i befintligt ledningsnät. Allt för att minska risken för att fastigheterna nedströms ska bli drabbade utav översvämningar.

Risk för översvämning

Ronneby kommun har tagit fram en skyfallskartering för hela kommunen. Skyfallskarteringen visar att planområdet under dagens förhållande inte har några problem med översvämning vid ett 100-årsregn. Om området bebyggs enligt detaljplanens förslag kommer det behövas ytor dit vattnet kan ta sig vid ett 100-årsregn. Genomförd dagvattenutredning visar var dessa ytor kan anläggas och i vilken riktning dagvattnet ska ledas för att inte ge negativa effekter på befintlig bebyggelse i området. För mer information se; rubrik

'Dagvatten' under avsnitt 'Mark, vatten och miljö' i kapitel 'Konsekvenser' i denna planbeskrivning, samt separat dagvattenutredning för Kalleberga 8:16.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnorm för luft

Spridningsberäkningar för luftföroreningar (NO₂ och bensen) utfördes år 2020-21 i Ronneby centrum på gator som är mer trafikerade än vad de i närområdet till det aktuella planområdet kommer att vara. Resultatet visade att det inte finns några tecken på att någon norm för luftföroreningar överskrids.

Miljökvalitetsnorm för vatten

Miljökvalitetsnormen för vatten bedöms inte påverkas negativt av planens genomförande.

Miljökvalitetsnorm för buller

Miljökvalitetsnormen för buller bedöms inte överskridas till följd av planens genomförande. En trafikbullerutredning har genomförts som visar att godkända bullervärden enligt trafikförordningen inte överskrids.

Naturmiljö

Grönområde

Planområdet består idag av en obebyggd grönyta med parkliknande miljö. Ett genomförande av detaljplanen innebär att gröntan minskar för att ge plats åt de nya bostäderna. Inom planområdet finns ett antal skyddsvärda träd. En trädinventering har utförts av Ekoll AB.

Två av träden klassas som särskilt skyddsvärda träd enligt Naturvårdsverkets definition. Det ena trädet är en bok (nr 1 i kartan) och det andra trädet är en apel (nr 10 i kartan). Träd nr 1 (boken) ligger på allmän plats med planbestämmelsen NATUR och kommer bevaras i sitt ursprungliga skick. Träd nr 10 (apel) kommer behöva tas ner för att möjliggöra byggnation av hus. Av de två särskilt skyddsvärda träden är det enbart nr 1 (boken) som möjligen kan fungera som livsmiljö för skyddade arter och som i så fall omfattas av skydd enligt fridlysningsbestämmelserna.

Träd nr 2-8 är en allé av skogslönn och omfattas av generellt biotopskydd. Trädallén bevaras i sitt ursprungliga skick och marken planläggs som allmän plats med användning NATUR.

Träd nr 9-16 kommer tas ner för att ge plats åt de nya husen. Av dessa träd är det enbart nr 10 som är särskilt skyddsvärt. De andra träden är inte skyddsvärda och omfattas inte av något lagligt skydd. Det är endast träd nr 1 som eventuellt omfattas av skydd enligt fridlysningsbestämmelserna.

Sammanfattningsvis befinner sig de mest skyddsvärda och bevarandevärda träden på mark som i detaljplanen planläggs som allmän plats med användning NATUR och är därmed inte negativt påverkade av den kommande bebyggelsen.

Landskapsbild

Landskapsbilden förändras då marken kommer bli bebyggd med hus istället för som nu en obebyggd grönyta.

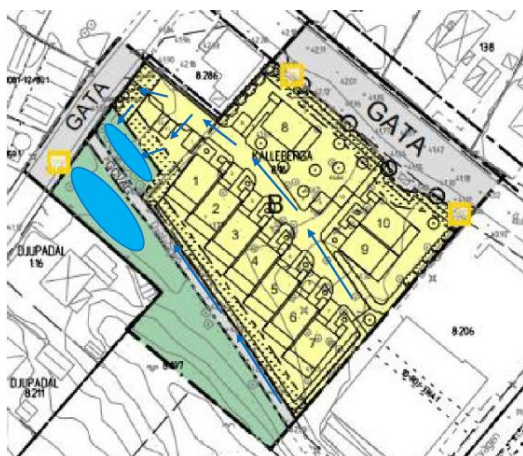
Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

En trafikbullerutredning har tagits fram för aktuellt planområde. Utredningen visar att det är möjligt att uppfylla trafikbullerförordningen både avseende ljudnivå vid fasad och på uteplats. Det kommer dock behövas någon form av åtgärd för ett av husen som hamnar närmst Hyndekullavägen, för att uppfylla riktvärdena på dess uteplats.

Risk för översvämning

Ronneby kommun har tagit fram en skyfallskartering för 100-årsregn som visar att det inte finns risk för vattensamlingar inom planområdet. Det finns dock en fastighet mitt emot planområdet Bredåkra 13:9 som översvämmades år 2021. En dagvattenutredning har tagits fram som visar på lämpliga lösningar vad gäller uppsamling, avledning och rening av dagvatten så att det inte får negativa konsekvenser på bebyggelsen runt om planområdet. Dagvattnet från tillkommande bebyggelse kommer ledas bort från Bredåkra 13:9 för att inte påverka fastigheten negativt. Kartbilden nedan illustrerar hur dagvattenutredningen föreslår att det kommer ske. För mer information se; rubrik 'Dagvatten' under avsnitt 'Mark, vatten och miljö' i kapitel 'Konsekvenser' i denna planbeskrivning, samt separat dagvattenutredning för Kalleberga 8:16.



Lek och rekreation

En del av planområdets grönyta sparas och planläggs som natur. Planen styr även mängden mark som får hårdgöras vilket möjliggör för ytterligare

bevarande av grönyta. Sedan finns det ett par mindre grönytor inom en radie av 200-400 meter.



Riksintressen

Totalförsvär

Planområdet omfattas av försvarsmaktens stoppområde för höga objekt samt MSA-område. Riksintresset bedöms dock inte påverkas negativt då planförslaget inte möjliggör byggnation av höga objekt eller verksamhet som kan påverka MSA-området.

Service

Offentlig service

Planförslaget bidrar med ökat befolkningsunderlag för befintlig service i området.

Kommersiell service

Planförslaget bidrar med ökat befolkningsunderlag för befintlig service i området.

Posttjänster

Planförslaget påverkar inte posttjänster negativt.

Sophämtning

Sophämtning för de nya bostäderna kommer ske från Björkvägen.

9 Ansvar och genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsindelningsbestämmelser

Detaljplanen innehåller inga fastighetsindelningsbestämmelser.

Förändrad fastighetsindelning

Fastighetsindelningen kommer ändras vid detaljplanens genomförande. För mer information se avsnitt 'Fastigheter och rättigheter' i kapitel 'Konsekvenser'. Blivande köpare av fastigheten för bostadsändamål (Kalleberga 8:16) ansvarar för ansökan om fastighetsbildning samt står för kostnaden därför.

Blivande köpare av eventuell avstyckning för teknisk anläggning ansvarar för ansökan om fastighetsbildning samt står för kostnaden därför.

Rättigheter

Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar regleras i plankartan vilket möjliggör bildande av ledningsrätter. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar/läggas dit behöver ledningsrätt eller servitut upplåtas/ansökas om.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

El- och vattenförsörjning

Anslutning till el- och vattennätet för ny bebyggelse sker enligt överenskommelse mellan fastighetsägare och Ronneby Miljö och Teknik AB.

Renhållning

Planområdet ansluts till det kommunala systemet som Ronneby Miljö & Teknik AB ansvarar för. För att avfallshanteringen ska ske ändamålsenligt utformas den i dialog med Miljöteknik och kommunens bygglovshandläggare, samt i enlighet med *Föreskrifter om avfallshantering för Ronneby kommun* och bilaga 1 och 2 i *Handbok för avfallsutrymmen – Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation* (framtagen av Avfall Sverige).

Bullerskyddsskärm

Genomförd trafikbullerutredning visar att hus nr 10 kommer behöva någon form av bullerdämpande åtgärd (förslagsvis en bullerskärm) för att bullernivåerna för uteplats ska vara godkända om området utformas enligt föreslagen illustrationsplan. Då det inte är säkert att området bebyggs enligt illustrationsplanen lämnas frågan om bullerdämpande åtgärder till bygglovsskedet när bebyggelsens utformning är fastställd.

Utbyggnad allmän plats

Allmän plats-mark inom planområdet är befintlig och redan utbyggd.

Utbyggnad vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för vatten och spillvatten och ny bebyggelse kommer att anslutas till det kommunala nätet. Behov av större utbyggnad av nätet bedöms inte krävas.

Utbyggnad dagvatten

Kommunen ansvarar för utbyggnad och drift av dagvattenanläggningen inom allmän platsmark (NATUR).

Exploatören ansvarar för och bekostar dagvattenhanteringen inom kvartersmarken. Det innebär utbyggnad och skötsel av en mindre dagvattendamm eller annat typ av magasin samt ledning av dagvatten till angiven förbindelsepunkt.

Ekonomiska frågor**Planeekonomisk bedömning**

I samband med att en ny bygg rätt uppstår och detaljplanen genomförs kommer positiva ekonomiska konsekvenser uppkomma för aktuell fastighetsägare. Genomförande av detaljplanen och skötsel av fastigheten kommer däremot att leda till större kostnader för fastighetsägaren. För mark med naturändamål är gång- och cykelväg redan genomförda och kommer därför inte föra med sig någon kostnad för huvudmannen. Positiva ekonomiska konsekvenser kan även uppstå för privata näringsidkare inom Kallinge då ökat bostadsbestånd kan ge ökat underlag för deras verksamheter.

Planavgift/Planavtal

För detaljplanen kommer planavgift tas ut i enlighet med 12 kap 9 § PBL. Med planavgift avses en avgift för detaljplanläggning som tas ut om bygglov beviljas och fastigheten har nytta av planen. Planavgiftens storlek framgår av Ronneby kommuns Plan- och bygglovstaxa.

Ersättningsanspråk

En fastighetsägare har enligt 14 kap. PBL rätt till ersättning av kommunen för eventuell skada när skyddsbestämmelser eller vägrat rivningslov meddelas i detaljplan. Fastighetsägare kan ha rätt till ersättning på grund av bestämmelser om skydd, placering, utformning och utförande av byggnadsverk och tomter om bestämmelserna innebär att pågående markanvändning avsevärt försvåras.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga kända gemensamhetsanläggningar inom planområdet. I planområdets närområde (på fastigheten Kalleberga 8:206) finns

rättighet/servitut att nedlägga, underhålla och för all framtid bibehålla vatten- och avloppsledningar jämte därtill hörande ventiler, brandposter, brunnar m.m. 10 – ROJ – 3364.1

Drift allmän plats

Ronneby kommun har idag driftansvar för Björkvägen, Hyndekullavägen och Hagtorsvägen. För mark med naturändamål reglerar detaljplanen allmänt huvudmannaskap vilket innebär att kommunen kommer att ansvara för drift.

Drift vatten och avlopp

Ronneby Miljö och Teknik AB ansvarar för utbyggnaden av vatten och avlopp som krävs. Behov av större utbyggnad av nätet bedöms inte krävas. Fastighetsägaren ansvarar för ledningar och framtida dagvattenanläggning inom den egna fastigheten.

Gatukostnader

Ronneby kommun ansvarar för planens genomförande och framtida drift av allmän platsmark, gatuändamål.

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Ronneby kommun ansvarar för upprättande av detaljplanen. För mark med kommunalt huvudmannaskap har kommunen även ansvar för planens genomförande. Inom kvartersmark har berörd fastighetsägare ansvar för planens genomförande samt fortsatt skötsel.

Markanvisning

Det finns ett upprättat markanvisningsavtal mellan Ronneby kommun (nedan kallad Kommun) och Acasa Bostad AB (nedan kallad Bolaget) om exploatering och förvärv av del av Kalleberga 8:16, (nedan kallad Området).

Konsekvenserna av att genomföra detaljplanen med markanvisningsavtal är övergripande att kommunen får möjlighet att styra och påverka bebyggelsen, medan avtalsparten får en ensamrätt att förhandla om marken under en begränsad tid och möjlighet att vara delaktig i utformningen av detaljplanen.

Avtalets huvudsakliga innehåll redovisas under rubrikerna nedan.

Avtalets syfte

Bolaget ska under anvisningstiden ges möjlighet att genomföra nödvändig detaljprojektering, markundersökning m.m. så att köpekontrakt om förvärv av Området kan tecknas. Avtalet innebär även att Bolaget har rätt att ensam förhandla med kommunen om exploatering och förvärvande av Området.

Markanvisningen gäller från och med den dag avtalet tecknats till och med 12 månader efter beslut om att anta detaljplan har vunnit laga kraft.

Kommunen kan medge förlängning av markanvisningen med högst 6 månader såvida inte parterna skriftligen kommer överens om annan giltighetstid.

Kommunens ansvarsområde

Kommunen ansvarar för att utarbeta förslag till detaljplan samt att genomföra de utredningar och undersökningar som behövs för detaljplaneläggningen.

Kommunen äger rätt att häva avtalet om förutsättningar saknas för att detaljplan för området ska antas eller vinna laga kraft.

Kommunen ska godkänna redovisning av tänkt byggnation innan köpekontrakt tecknas.

Kommunen anvisar Bolaget mark för upplåtelse av bostäder utan krav på specifik upplåtelseform.

Bolaget förstår och accepterar att denna markanvisning bygger på att all ekonomisk risk avseende Bolagets egen planering, projektering och genomförande av markanvisningen åvilar bolaget.

Vem ska ansöka om lantmäteriförrättning för genomförandet
Köparen/Bolaget står för fastighetsbildningskostnaden. Exakt fastighetsareal bestäms i lantmäteriförrättningen.

Kommunen och Bolaget ska teckna köpeavtal och genomförandeavtal när detaljplanearbetet hunnit så långt att parterna tillsammans bedömer att sådana kan tecknas.

Kostnadsfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad av allmän plats.

Ronneby Miljö & Teknik AB ansvarar för utbyggnaden av vatten och avlopp som krävs.

Bolaget/Fastighetsägaren ansvarar för ledningar och framtida dagvattenanläggning inom den egna fastigheten.

Bolaget svarar för exploateringskostnader enligt följande:

- Plankostnad tas ut i bygglovsavgiften.
- Bolagets egna kostnader för de utrednings- och projekteringskostnader som erfordras för bebyggelsen.
- Avgift för anslutning till kommunens allmänna VA-anläggning samt el, fiber ev. fjärrvärme etc. enligt vid var tid gällande taxor.

Markanvisningsavgift erläggs inte.

Vid eventuell konkurs

Kommunen äger vidare rätt att häva avtalet och omedelbart återta markanvisningen om Kommunen har skäl att anta att Bolaget inte avser eller

förmår att genomföra projektet på sådant sätt som avsågs eller uttalades när markanvisningen gavs eller i övrigt inte kan tillgodose de krav som uppställs i detta avtal.

Tidplan

Planen hanteras enligt standardförfarande och kan antas av kommunstyrelsen december 2025.

- Godkännande för samråd, kvartal 1 2024
- Beslut om samråd, kvartal 1 2024
- Samråd, kvartal 2 2024
- Beslut om granskning, kvartal 3 2024
- Granskning, kvartal 4 2024
- Beslut om antagande, kvartal 4 2025
- Laga kraft, kvartal 1 2026

10 Medverkande tjänstepersoner

I samband med upprättande av detaljplanen har planarkitekt Nanny Strand, stadsarkitekt Helena Revelj, exploateringsingenjör Rebecka Bratlie, exploateringsingenjör Albert Fransson samt VA-ingenjör Peter Hammarström och VA-projektör Jonny Petersson vid Ronneby Miljö och Teknik AB medverkat.

Nanny Strand
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt

Kristina Eklund
Planchef