

**Detaljplan för del av Risatorp 3:63
(Norr om Persborgsgölen)
Ronneby kommun Blekinge län**

Planbeskrivning

INLEDNING

Planförslaget består av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning, fastighetsförteckning, genomförandebeskrivning samt radonundersökning.

Planens syfte är att skapa tomter för nya bostäder.

Planområdet är beläget söder om bostadsområdet Hjorthöjden. Planen avgränsas i norr av Lindblomsvägen och Utmarksvägen, i söder av ett skogsområde och i öster av befintlig bostadsbebyggelse.

Arealen uppgår till 7,6 ha. All mark inom planområdet ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

För planområdet gäller detaljplan antagen 24 februari 1992.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Området består idag av blandskog med berg i dagen på sina ställen.

Geoteknik

En geoteknisk utredning gjordes i samband med planeringen av angränsande villaområdet. Det visade att grundläggningsförhållandena var goda. Det finns skäl att anta att grundläggningsförhållandena i planområdet är de samma.

Radon

En radonutredning utfördes 1991. Utredningen visade att området bör bedömas som normalradonmark. Bebyggelse skall uppföras så att radonhaltens årsmedelvärde ej överskrider 200Bq/m³ och gammastrålningsnivån ej överstiger 0,5µSv/h i rum där personer vistas mer än tillfälligt.

Bebyggelse	Planen ger möjlighet att bilda cirka 40 stycken tomter för friliggande villor. Tomterna blir då cirka 800-1000 m² stora. Möjlighet finns även att uppföra radhus eller parhus. Sammanlagda byggnadsarea är 25% av tomtarean. Villor skall placeras minst 2½ meter från tomtgräns. Uthus/förråd/garage kan placeras i tomtgräns. Garage måste dock placeras minst 5 meter från lokalgata. Markplanering är viktig för att skapa ett trevligt område. Schaktning/fyllning samt stödmurar skall minimeras. En bestämmelse som reglerar sockelhöjdens läge i relation till gatan införs med syftet att begränsa schaktningar inom tomterna. Mot kommunens mark skall tomterna ansluta till befintlig mark. Avvikelse kan tillåtas där förutsättningar är svåra och möjligheter till en bra anslutning mot kommunens mark är möjlig. Bygger man planenligt behöver man inte söka bygglov för ny- och tillbyggnad inom området. Endast bygganmälan behöver göras.
Offentlig Service	Inom bostadsområdet Hjorthöjden finns bl.a. bibliotek och förskola. Avståndet till övrig service i centrumet är cirka 2000 meter.
Kommersiell service	Butiker för inköp av mat och andra varor finns i stadskärnan.
Lek och rekreation	Planområdet gränsar i söder till ett skogsområde med många strövstigar. Persborgsgölen är en badsjö cirka 100 meter från området. En lekplats finns idag på tomtmark inom kvarteret Starten. Lekplatsen kan så småningom flyttas till naturområdet.
Gator och trafik	Den västra delen av planområdet ansluts till Orienterarvägen medan resten av området ansluts via en ny lokalgata (Bandyvägen) till Utmarksvägen/Lindblomsvägen. För att minska genomfartstrafik på Utmarksvägen ansluts denna till den nya Bandyvägen. Genom området löper en gång- och cykelväg som ansluter till den befintliga gång- och cykelvägen längs Lindblomsvägen.
Kollektiv trafik	Hållplats för buss mot centrum finns inom gångavstånd. Avståndet till resecentrum med bl a anslutning till järnväg är cirka 2500 meter.
Störningar	Fasader skall utformas så att inomhusnivåer för buller är lägre än 30dB(A) som ekvivalentnivå och 45 dB(A) som maximalnivå.

Teknisk försörjning

Tomterna ansluts till befintligt vatten-, dagvatten- och avloppsnät samt elnät etc. Fastigheterna kommer även att anslutas till fjärrvärmesystemet. Tomrör för bredband kommer att installeras. Fiberkabel kan dras till varje hus från en anslutningspunkt i Lindblomsvägen. Möjligtvis kan en teknikbod för bredband uppföras inom område som avsatts som natur i plan.

Särskilt miljöhus anses ej behövas i området. Om behov ändå finns kan det placeras inom naturområdet.

Administrativa frågor

Genomförandetiden är fem år från närmaste halvårsskifte efter det att planen vunnit laga kraft.

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utformats av stadsarkitekt David Gillanders, Ronneby kommun.

2004-06-22

David Gillanders
Stadsarkitekt

Revidering

Plankarta

- "Tomt 27" föreslås utgå som kvartersmark.
- Gatuhöjder införs
- Utfarterna mot Stämpelvägen, Kontrollvägen och Bandyvägen revideras
- GC-vägen byggs längs västra sidan av Utmarksvägen
- Planbestämmelse "Högsta byggnadshöjd för uthus/garage får uppgå till max 3,5 meter" kompletteras med lydelsen " och högsta totalhöjd får uppgå till max 5,0 meter.
- Planbestämmelse för krav på bygglov för färgning eller omfärgning av bostadshus föreslås utgå

2004-09-15 samt 2005-10-20

David Gillanders
Stadsarkitekt

**Detaljplan för del av Risatorp 3:63
(Norr om Persborgsgölen)
Ronneby kommun Blekinge län**

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

- Tidplan** Planen hanteras enligt enkelt planförfarande och kan antas av Byggnadsnämnden september 2005. Projektering av området påbörjas till hösten 2005. Exploatering av området beräknas kunna påbörjas under vintern 2005. Tomterna i de västra kvarteren kan bebyggas mars/april 2006. Resten av området kan bebyggas maj/juni 2006.
- Genomförandetid** Genomförandetiden är fem år från närmaste halvårs skifte efter det att planen vunnit laga kraft.
- Huvudmannaskap** Kommunen är huvudman för de allmänna platserna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

- Fastighets-
bildning, gemen-
samhetsanlägg-
ning, m.m.** Området kan indelas i cirka 40 tomter för fristående villor. Planen tillåter även uppförande av exempelvis radhus eller parhus samt även upplåtelseformer såsom bostadsrättsförening. Gemensamhetsanläggningar för exempelvis bredband kan behöva upprättas.
- Strandskydd** Gällande strandskyddsområde berörs inte av exploateringen.

TEKNISKA FRÅGOR

- Tekniska
utredningar** En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts för intilliggande område. Det visade att grundläggningsförhållandena var goda. Det finns skäl att anta att grundläggningsförhållandena i planområdet därför är de samma.
- En radonutredning utfördes 1991. Utredningen visade att området bör bedömas som normalradonmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	För iordningställande av området har följande ungefärliga kostnader beräknats:	
	Nyanläggning gator	4.000.000:-
	Ledningsarbete VA m.m.	3.500.000:-
	Gatubelysning	500.000:-
	Råmark	200.000:-
	Grundundersökning m.m.	700.000:-
	Fastighetsbildningskostn.	200.000:-
	Plankostnader	100.000:-
	Park	100.000:-
	Bredband	300.000:-
	Administrativa kostnader	500.000:-
	<u>Summa:</u>	<u>10.000.000:-</u>
	Följande ungefärliga intäkter beräknas:	
	Tomtförsäljning	7.000.000:-
	Anslutningsavgifter	3.000.000:-
	<u>Summa:</u>	<u>10.000.000:-</u>

ÖVRIGA FRÅGOR

Miljöbedömning	Planförslaget bedöms ej innebära att särskild miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.
Medverkande tjänstemän	Planförslaget har utformats av stadsarkitekt David Gillanders, Ronneby kommun.

2005-06-22

David Gillanders
Stadsarkitekt