

Planbeskrivning

Detaljplan för Björnen 10, Ronneby kommun

Antagande i Miljö- och Byggnadsnämnden den 21 augusti 2019



Innehållsförteckning

Förord	4	Gator och trafik.....	10
Om detaljplan.....	4	Gator och cykeltrafik	11
Planprocessen.....	4	Kollektivtrafik	11
Planförfarande.....	4	Parkering	11
Planinfo.....	5	Utfarter	11
Handlingar.....	5	Omgivningsbuller	11
Utredningar	5	Störningar	12
Inledning	6	Vatten och avlopp.....	12
Syfte och huvuddrag	6	El och tele.....	12
Bakgrund.....	6	Solenergi.....	12
Plandata	6	Värme	12
Lägesbestämning/Areal.....	6	Avfall.....	13
Markägoförhållanden	6	Organisatoriska frågor.....	13
Tidigare ställningstagande.....	6	Tidplan.....	13
Översiktsplan	6	Genomförandetid	13
Detaljplan.....	6	Huvudmannaskap	13
Miljöbedömning.....	6	Fastighetsrättsliga frågor	13
Lokala miljömål	6	Fastighetsbildning.....	13
Förutsättningar och förändringar	7	Ekonomiska frågor	13
Mark och vegetation.....	7	Planekonomi	13
Geotekniska förhållanden	7	Planavgift.....	14
Förorenad mark.....	7	Fastighetsbildning.....	14
Risk för skred och höga vattenstånd	7	Tekniska frågor.....	14
Fornlämningar	8	Vägar, belysning.....	14
Bebyggelseområde	8	Vatten och avlopp.....	14
Offentlig och kommersiell service	9	Dagvattenhantering.....	14
Tillgänglighet.....	9	Övrigt.....	14
Klimatpåverkan.....	9	Planförfarande	14
Barnperspektiv	10	Plantolkning.....	14
Lek och rekreation	10	Medverkande tjänstemän.....	15

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 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.

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.

Planinfo

Planarbetet startade 2016-08-18 och hanteras enligt 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.

Antagande: Miljö- och Byggnadsnämnden 2019-08-21



Figuren ovan illustrerar vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Illustrationer
- Behovsbedömning
- Fastighetsförteckning
- Funktionsprogram för skolgårdar i Ronneby kommun

Utredningar

- Geoteknisk utredning

Samtliga handlingar finns på www.ronneby.se/bjornen10

Inledning

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en förtätning med nya bostäder, centrumändamål och skola i ett centralt läge.

Bakgrund

Marken är i dag ianspråktagen med en byggnad i en våning som uppfördes som studentbostäder som efter det haft olika användningar.

Plandata

Lägesbestämning/Areal

Planområdet gränsar till Volontärbacken i väster, Götgatan i norr, Björnen 6 i öster och omfattar ca 6500 kvm.

Markägoförhållanden

Ronneby Kommun är markägare till större delen av området.

Tidigare ställningstagande

Översiktsplan

Översiktsplanen anger inget specifikt för området. Planen avviker inte från översiktsplanen.

Detaljplan

För planområdet gäller idag stadsplan (86) antagen den 8 juli 1999. Planen anger bostäder i en våning, och största bruttoarea ovan mark är 600 kvm.

Miljöbedömning

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

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige fastställde nya lokala miljömål i ett miljöprogram 2017-06-21 KF § 194. Programmet har planeringshorisonten 2017 – 2020 och inriktas på ett antal fokusområden utefter de nationellt fastställda miljö kvalitetsmålen i Sverige. Fokusområdena omfattar följande:

- Klimat
- Giftfri miljö
- Hållbar bebyggelseutveckling
- Friskt vatten
- Biologisk mångfald

Detaljplanen för Björnen 10 bedöms kunna bidra till att uppnå målen om klimat, hållbar bebyggelseutveckling och biologisk mångfald. Planen bedöms kunna bidra till en minskad klimatpåverkan genom sitt kollektivtrafiknära läge samt möjlighet till minskade värmeöar sett ur ett lokalt perspektiv. Vidare bedöms en komplettering av fastigheten bidra till en hållbar bebyggelseutveckling då redan ianspråktagen mark tas i anspråk för bebyggelse. En planterad och skyddad innergård skulle kunna bidra till bättre förutsättningar för en biologisk mångfald i den annars hårdgjorda stadsmiljön.

Förutsättningar och förändringar

Mark och vegetation

Redan bebyggd mark tas i anspråk. Marken inom planområdet är uppdelad i två plattor med en sänkning som löper från norr mot söder genom kvarteret. Totalt ger detta en sänkning inom fastigheten på ca 7 meter. Vissa partier är mer flacka och lämpligare för bebyggelse. Södra delen av planområdet består av ett naturområde med en befintlig stig, stigen är av naturlig karaktär och inte belyst. Skulle det i framtiden bli aktuellt att ändra stigen till en gång- och cykelväg är det möjligt att göra detta inom planens begränsningar.

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk undersökning har gjorts för framförallt fastigheten Björnen 6 (gränsar till Björnen 10) av Landstingsfastigheter 1999-04-22 (se bilaga). För Björnen 10 finns inga undersökningar gjorda. Jordartskartan visar att den norra delen av fastigheten består av ingen till enstaka förekomst av block.

Förorenad mark

Några kända markföroreningar finns inte i området.

Risk för skred och höga vattenstånd

Inom en del av fastigheten är förekomst av block inte bedömd och för resten av marken finns ingen till enstaka förekomst. Geoteknisk undersökning har 1999 gjorts för Björnen 6 och enligt SGUs jordartskarta har fastigheterna liknande grundförutsättningar. Områdets jordlager med siltig lera innebär relativt dålig byggnadsgrund ur bärighets- och deformationssynpunkt. Inom området måste således grundläggningen anpassas till den leriga moränens och lerans belastningsegenskaper. Planområdet ligger skyddat för framtida havsnivåhöjningar upp till tre meter över dagens havsnivå.

Fornlämningar

Det finns inga utpekade fornlämningar i området. Kända fornlämningar söder om planområdet finns. Någon särskild arkeologisk utredning har inte gjorts. Skulle fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, KML.

Bebyggelseområde

Området är idag bebyggt med en byggnad i en våning ca 1200 kvm som avses rivas. Den nya bebyggelsen på Björnen 10 är tänkt som övergång mellan befintlig bebyggelse med villabebyggelse i norr och högre flerbostadshus väster om planområdet. Den nya bebyggelsen får möjlighet att innehålla olika verksamheter som t.ex. skola/förskola och centrumverksamhet i bottenvåningen som kan bidra till en mer offentlig karaktär utmed Götgatan än vad enbart bostäder skulle göra. För fastigheten medger den nya detaljplanen utökad byggrätt och högre byggnadshöjd med lägre bebyggelse mot Götgatan och högre bebyggelse i den norra delen mot skogen vilket innebär en högsta nockhöjd på 24 meter. Nockhöjd reglerar den högsta delen på en byggnads takkonstruktion. Delar som sticker upp över taket som skorstenar och ventilationstrummor räknas inte in. Bebyggelsen skall placeras så en tyst sida bildas.



Illustration som visar placering av två byggnader med en lägre byggnad mot Götgatan och en högre i söder.



Illustration som visar placering av en grupp trevåningshus med en gårdsbildning i skyddat läge

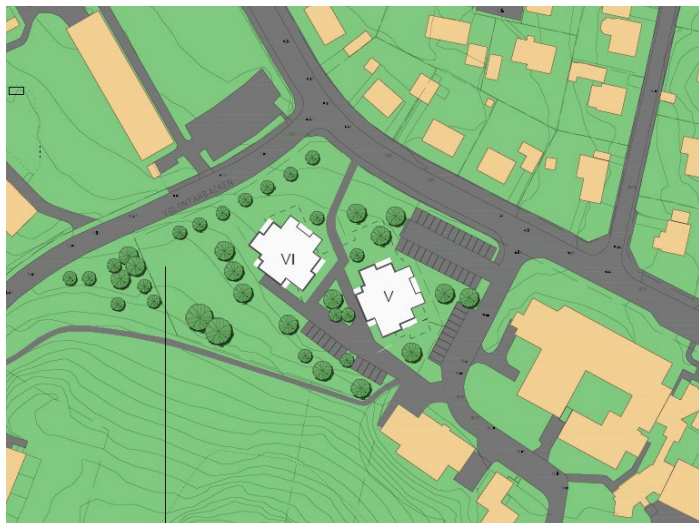


Illustration som visar placering av två punkthus med möjlighet till utemiljö i skyddat läge

Offentlig och kommersiell service

Ca 100 meter öster om planområdet ligger hälsocenter, Apotek och högstadieskola. I det närliggande bostadsområdet finns även låg- och mellanstadieskola och förskola, övrig service finns i stadskärnan. Avstånd till stadskärnan/torget är ca 700 m.

Tillgänglighet

I dagsläget är bebyggelse och markens tillgänglighet för personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga bra vilket området kommer att förbli även efter planändringen.

Klimatpåverkan

Genom en global uppvärmning beräknas havsnivåerna kunna stiga upp till +3,0 meter över nuvarande läge fram till år 2100. Den föreslagna bebyggelsen ligger som lägst på +8,0 meter över havet vilket ger god marginal till en stigande havsnivå.

Fler hållregn och mer långvariga regnperioder kommer att ställa högre krav på hanteringen av dagvatten. För att hantera intensivare regn föreslås därför att dagvatten fördröjs till viss del inom fastigheten Björnen 10 och vidare till det kommunala dagvattennätet och vidare till den befintliga öppna dagvattendammen.

Redan idag har vi upplevt intensivare värmeböljor som påverkat människors hälsa, inte minst i bebyggda stadsmiljöer. En av anledningarna till detta är bristen på klimatutjämnande element. Ett klimatutjämnande element kan till exempel vara träd eller annan växtlighet som dels ger skugga, men också höjer luftfuktigheten och strilar solljuset med sina trädkronor. Dessa funktioner ger sammantaget ett jämnare klimat i närheten av växtligheten. Ett sätt att tillföra nya bebyggelsemiljöer sådana kvalitéer är att spara befintlig natur i anslutning till nya bostadsområden. På så vis blir det relativt enkelt för boende i området att uppsöka skuggade områden. I detta fall finns ett skogsområde på en höjd söder om planområdet som en "klimatlunga". Detta innebär att grönområdet ger en ökad beskuggning, ökad luftfuktighet med mera.

Barnperspektiv

Ur ett barnperspektiv har planområdet en tacksam placering då det ligger nära låg- och mellan-stadieskola, Espedalsskolan och högstadieskola, Snäckebacksskolan. Bägge skolorna ligger endast ett par hundra meter från planområdet. Väster om området ligger ett större äldre bostadsområde med flera lekplatser för de mindre barnen. Söder om planområdet ligger ett större skogsområde.

För lite äldre barn ligger kvarteret på cykelavstånd från flera fritidsaktiviteter i stadskärnan samt att det finns gång- och cykelväg mot Ronneby brunnspark och Sporthallen. För att barnen på ett säkert sätt ska kunna ta sig till Brunnsparken behöver de korsa Blasius Königsgatan. Denna gata är trafikerad men hastigheten låg och begränsad under dagtid till 30 km/h. Ett större skogsområde gränsar till planområdet i söder och angörs lätt utan att behöva korsa trafikerade stråk.

Möjligheten till en innergård i kvarteret skulle kunna skydda så väl barn som vuxna mot trafikbuller i sin hemmavistelse. En grön innergård är också en kvalité i staden som främjar mentalt välbefinnande hos alla människor.

Lek och rekreation

Ska kvartersmarken användas för skola/förskola är det viktigt att utrymme för utevistelse tas med i planeringen.

Som grund i utformningen av Ronneby kommuns skolgårdar finns *Funktionsprogram för skolgårdar i Ronneby kommun*, från 2018. Programmet är framtaget av konsulter och syftar till att ligga till grund för kommande ny- och ombyggnationer av skolor i kommunen, samt säkerställa viktiga funktioner i utemiljön och därigenom kvalitén på kommunens skolgårdar. Programmet grundar sig dels på dialog med en referensgrupp, studiebesök samt information från eleverarbeten. Till funktionsprogrammet finns även en checklista som visar hur ett projekt förhåller sig till funktionsprogrammets riktlinjer.

Planområdet medger begränsade ytor för skolgård vilket innebär att det ställs höga krav på den ytan som finns vad gäller t.ex. variation och grönska för att tillgodose behovet av fysisk aktivitet hos eleverna. I nära anslutning söder om planområdet ligger rekreations- och strövområdet nya vattentornet. Detta område kan med fördel användas som komplement för utevistelse.

Gator och trafik

Planområdet omges på två sidor av kommunala vägar där Götgatan längs den norra planområdesgränsen är den mest trafikerade. Götgatan är en huvudled med naturligt stora trafikmängder med hänsyn till att kopplingen till Brunnsparken och att det finns flera skolor och Hälsocenter ansluter till denna gata i närheten av planområdet. Volontärbacken på den västra sidan av planområdet håller ett lugnare tempo och har en tydlig karaktär av lokalgata. Götgatan har tidvis högre trafikflöden med hänsyn till de dagverksamheter som finns i området.

Gator och cykeltrafik

Längs med Götgatans norra sida finns idag en kombinerad gång- och cykelbana. På södra sidan finns gångbana. Framkomligheten med cykel i närområdet är väl utbyggd vilket främjar cykelpendlingen till och från olika besöksmål i och omkring Ronneby.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger mellan två vägar, Götgatan och Lindblomsvägen. Vad gäller busstrafik går linje 1 förbi Götgatan och stannar vid Snäckebacksskolan. Linje 2 går förbi Blasius och stannar även den vid hållplatsen som heter Götgatan, precis nedanför Snäckebacksskolan. Området ligger ca 1,3 km från buss- och tågstation.

Parkering

I kvarteret finns idag en parkering som ägs av Landstingsfastigheter och hyrs av kommunen. Parkeringsytan som berörs av planförslaget omfattar inom gällande plan cirka 500 m² prickmarkerad kvartersmark för Vård. Avtal upprättas mellan Ronneby kommun och region Bleking, fastighetsregleringen bekostas av Ronneby kommun.

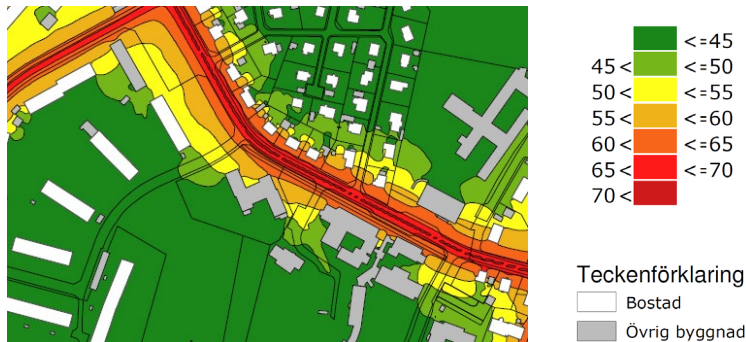
Utfarter

I gällande detaljplan ligger utfartsförbud utmed hela Björnen 10 och utfart är endast tillåten vid befintlig väg vilket föreslås i den nya detaljplanen också. Antalet utfarter förändras inte och någon större trafikmängd bedöms inte heller ske. I dagsläget används den befintliga byggnaden av Äldreförvaltningen som i sitt dagliga arbete alstrar relativt mycket resor med bil.

Omgivningsbuller

Redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller i de fall detaljplanen innehåller en eller flera bostäder. Nedanstående riktvärden för buller vid bostäder från spårtrafik och vägar anges i förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216):

- Högst 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla bostadsfasader.
- Högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid alla bostadsfasader då bostäder om högst 35 m².
- Om 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids vid någon fasad behövs en bullerskyddad sida med högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt högst 70 dBA maximal ljudnivå nattetid utanför minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet, maximal ljudnivå får överskridas högst fem gånger per natt mellan kl. 22.00 och 06.00.
- Uteplats med högst 70 dBA maximal ljudnivå och högst 50 dBA ekvivalent ljudnivå, maximal ljudnivå får överskridas med högst 10 dBA fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.



Bullerkartläggning Ronneby tätort gjord av Ramböll Sverige AB 2010.
Vägtrafik, ekvivalent ljudnivå 2 meter ovan mark

För fasaderna mot Götgatan uppgår ekvivalentnivån som högst till 55-60 dBA, vilket innebär att man här kan innehålla planbestämmelsen genom att:

- Ha en bullerskyddad sida. Riktvärdena för bullerskyddad sida innebär 55 dBA dygns-ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Bullerskyddad sida skapas mot innergård, vilket öppnar upp för att uppfylla riktvärden genom att planera genomgående lägenheter med minst hälften av bostadsrummen mot innergården.
- Utforma lägenheter mindre än 35 m². För dessa lägenheter gäller högst 65 dBA vid fasad.

Störningar

Förutom trafikbuller från den trafikerade Götgatan finns inga störningar.

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dricksvatten, dagvatten och spillvatten. Ny bebyggelse ansluts till det kommunala ledningsnätet med fördröjning inom fastigheten.

El och tele

Planområdet är idag försett med el-, tele- och bredband via fiberanslutning.

Solenergi

Den nya bebyggelsen på Björnen 10 placeras i ett öppet landskap med förhållandevis goda förutsättningar för produktion av solenergi. En tumregel är att hitta en placering mellan sydväst till sydost och med en lutning på 15-60 grader mot horisontalplanet. En sådan placering innebär en solinstrålning motsvarande 90 % av en optimalt placerad anläggning.

Värme

Björnen 10 är idag anslutet till det kommunala fjärrvärmenätet. Detaljplanen medger alternativa uppvärmningskällor som t.ex. solvärme.

Avfall

Planområdet försörjs idag genom kommunal avfallshantering och så avses även avfallshanteringen skötas när planen genomförs. Hanteringen av avfall inom fastigheten kan ha behov av ett gemensamt sophus. Utrymme för avfallshantering kan också finnas i byggnadernas bottenvåning om en fristående gårdsbyggnad inte skulle vara lämplig.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Planen hanteras enligt standardförfarande och kan antas av miljö- och byggnadsnämnden.

- Beslut om samråd MBN februari 2019
- Samråd mars 2019
- Beslut om granskning MBN maj 2019
- Granskning juni 2019
- Beslut om antagande MBN augusti 2019
- Laga kraft oktober 2019

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Detaljplanen har allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Mark kommer att regleras mellan Björnen 6, Björnen 10, Ronneby 24:16 och Ronneby 24:7. Vid genomförandet av detaljplanen krävs en lantmäteriförrättning där Björnen 6 avstår mark till Ronneby kommun för kvartersmark. Ansökan om fastighetsreglering görs och bekostas av Ronneby kommun då kvartersmarkens utsträckning ändras på initiativ av Ronneby kommun. Björnen 10, Ronneby 24:16 och Ronneby 24:7 ägs av Ronneby kommun.

Ekonomiska frågor

Planekonomi

Samhällsekonomiskt är planförslaget en vinst då attraktiv mark i ett centralt läge nyttjas på ett mer resurseffektivt sätt. Samtidigt behöver Ronneby kommun inte investera i nya vägar, vattenledningar eller annan liknande infrastruktur.

Planavgift

Planarbetet finansieras genom en så kallad planavgift som tas ut i samband med bygg- eller marklov i planområdet. Detta innebär att den enskilda fastighetsägaren inte betalar för den nya byggrätten före det att denne använder sig av den genom sitt lov.

Fastighetsbildning

I det fall då en fastighetsreglering blir nödvändig bekostas regleringen av den eller de fastighetsägare som berörs av regleringen i detta fall Ronneby kommun. För att fastighetsgräns och användningsgräns ska stämma överens med detaljplan behöver en reglering göras mellan fastigheterna Björnen 6 och Björnen 10, Ronneby 24:16 och Ronneby 24:7.

Tekniska frågor

Vägar, belysning

Befintlig väg, Götgatan har belysning och gång- och cykelväg på båda sidor.

Vatten och avlopp

Planområdet är idag anslutet till vatten- och avloppsnätet. Vid bebyggande av kvarteret finns det därför en befintlig anslutning att utgå ifrån.

Dagvattenhantering

Hantering av dagvattnet i tätbebyggda områden kan innebära vissa utmaningar för det kommunala dagvattennätet, inte minst i kvartersstaden där stora ytor ofta är hårdgjorda. Därför är det viktigt att redan i planeringsskedet vid en förtätning av bebyggelsen att hanteringen av dagvattnet belyses och vid behov regleras. Planområdet ligger inom gällande verksamhetsområde för det kommunala dagvattennätet. Detaljplanen bedöms innebära en belastning på det befintliga dagvattennätet. På Odal mannen 2, väster om planområdet finns en dagvattendam som kan vara möjligt att ansluta till.

Övrigt

Planförfarande

Standardförfarande enligt beslut i MBN.

Plantolkning

Detaljplanens avgränsning ska tolkas så att den sammanfaller med fastighetsgränsen Björnen 10 förutom den östra sidan som gränsar mot Björnen 6 där fastighetsreglering kommer att ske. Längs planområdets norra del ska planområdesgränsen tolkas så att den till fullo sammanfaller med plangränsen till detaljplan nr. 012 (FRM-akt 1081-P84/35) för Del av Ronneby Stad (det s.k. Espedalsområdet). Väster om planområdet sammanfaller gränsen med detaljplan nr. 391 för Odal mannen 2 och Ågården 1 (FRM-akt 1081-P11/2). Den södra gränsen ersätter del av detaljplan nr. 012 (FRM-akt 1081-P84/35) för Del av Ronneby Stad (det s.k. Espedalsområdet).

Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utformats av planarkitekt Karin Svensson och stadsarkitekt Helena Revelj

Ronneby
2019-04-15



Karin Svensson

Planarkitekt



Helena Revelj

Stadsarkitekt