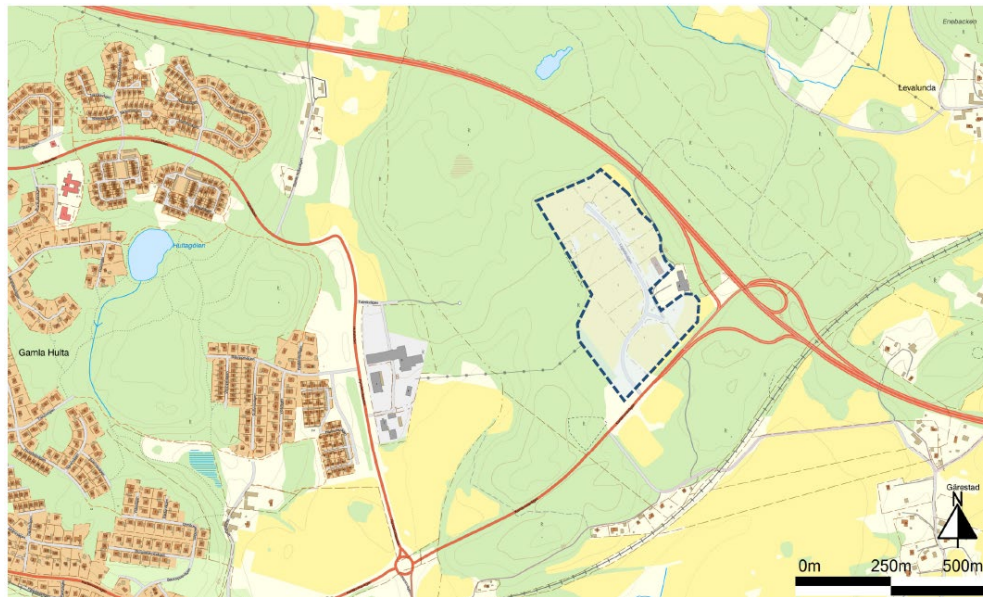




## Planbeskrivning Ändring av detaljplan för Gärestad 1:13 m.fl.



*Översiktskartan visar planområdets läge markerat med blå streckad linje och vit genomskinlig yta.*

## Innehållsförteckning

Förord om detaljplaner .....	5
Processen att ta fram en detaljplan .....	5
Olika typer av planförfaranden .....	5
Läsanvisning vid ändring av detaljplan.....	5
Sammanfattade ändringar av detaljplanen .....	5
Planinformation.....	6
Handlingar.....	6
Utredningar.....	6
Inledning.....	7
Syfte och huvuddrag.....	7
Bakgrund .....	7
Plandata .....	8
Lägesbestämning och areal .....	8
Markägoförhållanden .....	8
Tidigare ställningstaganden.....	8
Översiktsplan.....	8
Detaljplan .....	8
Upphävande av gällande detaljplaner .....	9
Miljöbedömning.....	9
Nationella och regionala miljömål .....	10
Hållbarhetsstrategi 2022-2025 .....	11
Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer .....	11
Förutsättningar och förändringar.....	12
Mark och vegetation.....	12
Strandskydd.....	13
Geotekniska förhållanden.....	13
Radonsäkert byggande .....	14
Förorenad mark .....	14
Risk för skred .....	14
Klimatanpassning .....	15
Fornlämningar .....	15
Riksintresse .....	16

Bebyggelseområde .....	16
Byggnadskultur och gestaltning .....	17
Offentlig och kommersiell service .....	17
Posttjänster .....	17
Tillgänglighet .....	17
Barnrättsperspektiv .....	18
Lek och rekreation .....	18
Vattenområde .....	18
Gator och trafik .....	20
Utökning av detaljplanelagt område 2021 .....	21
Nu gällande ändring 2023 .....	21
Summering .....	22
Kollektivtrafik .....	22
Parkering .....	22
Utfarter .....	22
Omgivningsbuller .....	23
Störningar .....	23
Transportled för farligt gods .....	23
Radon .....	23
Vatten och avlopp .....	23
El-, tele- och fiberanslutning .....	24
Förutsättningar för solenergi .....	24
Värme .....	24
Avfall .....	24
Organisatoriska frågor .....	25
Tidplan .....	25
Genomförandetid .....	25
Huvudmannaskap .....	25
Ansvarsfördelning .....	25
Markanvisningsavtal .....	25
Fastighetsrättsliga frågor .....	25
Fastighetsbildning .....	25
Konsekvenser på fastighetsnivå .....	26
Fastighetsägare .....	28

Servitut .....	28
Ekonomiska frågor .....	29
Planekonomi.....	29
Planavgift .....	29
Vägar, Va-anläggningar, etc.....	29
Fastighetsbildning .....	29
Tekniska frågor .....	29
Vatten och avlopp.....	29
Dagvattenhantering .....	30
Övrigt .....	30
Planförfarande .....	30
Motivering av planbestämmelser .....	30
Plantolkning .....	34
Medverkande tjänstemän.....	34

## Förord om detaljplaner

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.

## 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.

## 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.

## Läsanvisning vid ändring av detaljplan

I det här fallet då kommunen valt att gå tillbaka och ändra innehållet i en redan existerande detaljplan behöver förändringarna i planens innehåll redovisas. Därför kompletteras denna planebeskrivning med en läsanvisning så att du som tar del av materialet ska se vilka delar av innehållet som ändras, läggs till eller tas bort. Text som läggs till eller ändras understryks medan ~~text som tas bort överstryks~~.

## Sammanfattade ändringar av detaljplanen

Övergripande har följande ändringar föreslagits:

- Markanvändningen för T<sub>1</sub> Räddningstjänst utgår från detaljplanekartan då en brandstation avses att byggas på en annan plats i kommunen.
- Detaljplanen ritas upp enligt gällande planbestämmelsekatalog i syfte att underlätta digitalisering och framtida tolkning av planens bestämmelser. Detta har i vissa delar inneburit att motsvarande yngre bestämmelser har föreslagits utan att detaljplanens byggrätt ska påverkas.
- En arkeologisk steg 1-utredning har gjorts sedan den gällande planen togs fram vilken till viss del påverkar innehållet.
- Planbeskrivningen följer Ronneby kommuns gällande grafiska profil.

- Detaljplanekartan förses med två anslutningsvägar i västlig riktning där mark för natur istället blir allmän plats för väg.
- Logistikvägens vändplan flyttas söderut så att Logistikvägen blir något kortare.

## Planinformation

Planarbetet startade 2023-01-23 och hanterades till en början med ett begränsat standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) eftersom ändringen av detaljplanen då bedömdes vara av mindre betydelse för samråds-kretsen. Planarbetet har efter samrådet övergått till ett standardförfarande. Vidare har ändringen av detaljplanen dessutom inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, att planförslaget är förenligt med översiktsplanen samt att detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.



Figuren ovan illustrerar vilket skede detaljplanen befinner sig i.

## Handlingar

- Plankarta
- Planbeskrivning
- Undersökning om behov av en strategisk miljöbedömning
- Fastighetsförteckning

## Utredningar

- Geoteknisk undersökning (1985)
- Geoteknisk undersökning (2013)
- Översiktlig geoteknisk utredning (2013)
- Geoteknisk undersökning kompletterande PM (2020)
- Naturvärdesinventering (2022)
- Arkeologisk steg 1-utredning (2022)
- Trafikutredning (reviderad 2018 och 2023)
- Riskutredning med avseende på transporter med farligt gods (2018)
- Dagvatten- och skyfallskartering (2020)

Samtliga handlingar finns på [www.ronneby.se/gardet](http://www.ronneby.se/gardet)

## Inledning

### Syfte och huvuddrag

Syftet med ändringen av detaljplanen är att skapa två nya anslutningsvägar för utbyggnad av utvecklingsområde Ro-14 i gällande översiktsplan Ronneby 2035. Detta bedömer Ronneby kommun rymas inom det ursprungliga syftet med detaljplanen.

Detaljplanens ursprungliga syfte är att pröva möjligheten till en utveckling av ”Östra verksamhetsområdet” till ett verksamhets- och handelsområde med verksamheter, handelsföretag och serviceanläggningar vid östra infarten till Ronneby. Planen syftar till att öka exploateringsgraden, utöka användningsmöjlighet och förädla det unika strategiska läget som entrén till staden utgör och utöka planområdet i norr.

### Bakgrund

År 2012 anslog kommunfullmäktige medel för att utreda möjligheten att skapa ett nytt verksamhetsområde i östra Ronneby, intill infarten från Karlskrona. Miljö- och byggnadsnämnden beslutade (2012/1056, § 287) om uppdrag till plan- och Byggheten att påbörja en detaljplan för ”Östra verksamhetsområdet”. Detaljplanen fick sedermera laga kraft 2019-01-10.

2020-06-17, § 173 och § 174 beslutade Miljö- och byggnadsnämnden att ge förvaltningen i uppdrag att ändra och utöka detaljplanen för Gärestad 1:13 m.fl. Vid planframtagandet av gällande detaljplan begränsades exploateringsgraden till 30 % utifrån kapaciteten i en trevägskorsning intill området. Det har visat sig att marken i området på grund av detta är svårsåld. Förändrade förutsättningar möjliggör för en förändring av detaljplanen.

Med anledning av dåliga markförhållanden som inte framkommit i tidigare gjord geoteknisk utredning har en kompletterande geoteknisk utredning genomförts. De ytterligare undersökningarna visar att det krävs mer allmän platsmark, NATUR för dagvattenhantering. Markanvändningen utökades med R - besöksnäring och T – räddningstjänst. En ny anslutning till Karlskronavägen med bättre grundförutsättningar föreslås ca 25 m öster ut om den föreslagna utfarten i gällande detaljplan.

Efter en fortsatt stark efterfrågan på mark för verksamheter har Kommunstyrelsen 2023-01-10 § 4 beslutat om ett ytterligare uppdrag att ändra den gällande detaljplanen nr. 442. Uppdraget avser att skapa två anslutningsvägar till Logistikvägen i västlig riktning för att möjliggöra en framtida utbyggnad av översiktsplanens utvecklingsområde Ro-14.

## Plandata

### Lägesbestämning och areal

Planområdet gränsar till Europaväg E22 i öster och Karlskronavägen i söder. Områden med blandskog finns i norr och väster utanför planområdet. Planområdet omfattar totalt ungefär 12 hektar.

### Markägoförhållanden

Planområdet omfattar delar av den större fastigheten Gärestad 1:13 som ägs av Ronneby kommun. Kvartersmarken i den gällande detaljplanen har genomgått lantmäteriförrättning där kvarteret Frakten har skapats. Inom kvarteret Frakten äger Ronneby kommun fortsatt flera fastigheter medan Frakten 1 och Frakten 3 har privata fastighetsägare. Vissa fastigheter i kvarteret har också markanvisats.

## Tidigare ställningstaganden

### Översiktsplan

I översiktsplanen Ronneby 2035 som antogs i april 2018, markeras planområdet som Ro – 14 Nytt verksamhetsområde. Området ger möjlighet att utveckla befintligt verksamhetsområde västerut med goda anslutningsmöjligheter till väg E22.



Utdrag ur kommunens gällande översiktsplan Ronneby 2035.

### Detaljplan

För området gäller detaljplan nr. 442 som fick laga kraft 2021-10-07 med pågående genomförandetid. Den gällande detaljplanen avser i huvudsak mark för verksamheter och handel samt bilservice och i ett fall även räddningstjänst.





Bilden visar plankartan till gällande detaljplan nr. 442 som fick laga kraft 2021-10-07.

### Upphävande av gällande detaljplaner

Denna ändring av detaljplan omfattar hela den gällande detaljplanens geografiska yta. Då två detaljplaner inte får gälla på en och samma plats i Sverige kommer den gällande detaljplanen från 2021 i sin helhet att upphöra och ersättas med denna ändring.

### Miljöbedömning

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 planen möjliggör för en begränsad utökning av befintlig bebyggelse som inte medför någon negativ påverkan av området. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas.

Gällande *Undersökningen av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* är kommunens bedömning (2018-01-09 och uppdaterad 2023-01-24) att genomförandet av Detaljplan för Gärestad 1:13 m.fl. inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Då ändringen av detaljplanen inte syftar till någon utökning av detaljplanens byggrätter som minskar något och att förändringen av områdets infrastruktur är begränsad, bedöms ändringen av detaljplanen inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

### **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.

## **Hållbarhetsstrategi 2022-2025**

Kommunfullmäktige antog 2021-1221 § 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.

Ändringen av detaljplanen för Gärestad 1:13 och kvarteret Frakten bidrar till att uppnå Ronneby kommuns vision genom att utnyttja redan etablerade verksamhetsområden. Ändringen bidrar också till en större resurshushållning med mark och infrastruktur genom att möjliggöra framtida samlokaliseringar av verksamheter samtidigt som en framtida utökning kan göras med hänsyn till platsens naturvärden. En naturvärdesinventering har därmed redan gjorts även om denna avser områden utanför den aktuella detaljplanen och sätter på så sätt ändringen i ett större sammanhang.

### **Planförslagets påverkan på miljökvalitetsnormer**

Enligt 2 kap. 10 § Plan- och bygglagen (2010:900) ska miljökvalitetsnormer följas vid planläggning. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljökvalitet och är juridiskt bindande.

Arbetet med miljökvalitetsnormer utgår från kunskapen om vad människan och naturen tål för miljöbelastning utifrån ekonomiska och tekniska förhållanden på platsen. Miljökvalitetsnormerna avser både utsläpp till luften och till vattnet från mer diffusa utsläppskällor som till exempel utsläpp från olika trafikslag.

Ändringen av den gällande detaljplanen är begränsad till två anslutningsvägar, i övrigt minskar området byggrätt något. Sammantaget innebär detta att även om vägnätet utökas, så minskar detaljplanens

miljöbelastning till följd av en minskad bygggrätt där anslutningsvägarna dras fram. På detta sätt förändras inte detaljplanens sammantagna inverkan på miljö kvalitetsnormer för luft och vatten nämnvärt.

## Förutsättningar och förändringar

### Mark och vegetation

Planområdet utgjordes av ett öppet landskap med fyra odlingsbara åkrar. Området inramas av ett skogsområde med blandskog. Planområdet har idag tagits i anspråk för bebyggelse där vägnät, elanslutning, avlopp och fiber har byggts ut. Kvarteret Frakten har bildats genom lantmäteriförrättning och två av fastigheterna har byggts.



Fotografi från planområdets norra del i riktning mot söder där bebyggelsen inom Frakten 1 och Frakten 3 syns i bild tillsammans med den utbyggda Logistikvägen.

Planområdet genomkorsades tidigare av en mindre grusväg. Idag har grusvägen till stora delar ersatts av Logistikvägen. Flera stenmurar samt ett dike och ett odlingsröse finns i planområdet, dessa omfattas av biotopskydd. För stenmurarna har länsstyrelsen i Blekinge län utfärdat en dispens från biotopskyddet och kvartersmarken har till stora delar förberetts för bebyggelse. Odlingsrösen har identifierats i en arkeologiskt steg 1-utredning och Länsstyrelsen i Blekinge län har under 2022 beslutat om tillstånd för ingrepp i fornlämningsområde för dessa lämningar.

Ianspråktagande av jordbruksmark motiverades i det föregående planarbetet utifrån resonemang i översiktsplanen om de konfliktande värdeområdenas storlek (se separat avsnitt). Avvägningens kärna är att utveckling av tätorten

och det lokala näringslivet väger tyngre i denna unikt strategiska plats. I upprättad behovsbedömning konstaterades att jordbruksmark utifrån översiktsplanens rekommendationer kan tas i anspråk i de fall där utveckling av tätort eller lokalt näringsliv behöver ske. Det lyfts vidare att ”som en del av Ronnebys östra infart berör det nya industri- och verksamhetsområdet båda dessa former av utveckling. Området är unikt strategiskt och liknande jordbruksmark finns i övriga delar av kommunen”. Värden i kringliggande liknande områden har översiktligt analyserats och bedömningen är att förutsättningarna för föreslagen markanvändning sett till strategiskt läge är mer unika än befintlig markutnyttjande för jordbruk. Utifrån detta baserar kommunen sin bedömning på begreppet ändamålsenlighet, med särskild hänvisning till 2 kap 2 § PBL.

En indikation har tidigare funnits om hotade arter i norra området men bedömningen är att planförslagets nuvarande omfattning inte riskerar att påverka djur- och växtliv negativt.

### **Strandskydd**

När området detaljplanerades 2018 upphävdes strandskyddet i hela planområdet. Ett anlagt mindre dike finns i södra delen av planområdet. Bedömningen är att strandskyddsbestämmelser gäller för diket enligt 7 kap 13 - 15 § MB. Det är nödvändigt att upphäva strandskyddet i planområdet och administrativa bestämmelser införs för de ytor som avses. Enligt 7 kap 18 c § miljöbalken ska särskilda skäl anges för upphävande av strandskyddet, i detta fall bedömer kommunen att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse. Kommunen grundar sitt resonemang i frågan på Naturvårdsverkets handledningsmaterial. Området utgör främst en viktig del av tätortsutveckling (Ronneby stads östra entré) med strategiska verksamheter som kommer utgöra framtida målpunkter belägna i ett unikt strategiskt och tillgängligt geografiskt läge invid E22 som nationellt viktigt stråk. Utveckling i ett motsvarande läge kan inte tillgodoses utanför strandskyddsområdet sett till avstånd, befintlig infrastruktur, natur och topografi. Bestämmelse skapas som upphäver strandskydd i hela planområdet.

### **Geotekniska förhållanden**

En översiktlig geoteknisk utredning (2013) har tagits fram. Enligt denna är grundförhållandena i de östra och norra delarna av området ”huvudsakligen relativt goda” och efter urgrävning av viss mullhaltig jord bör lätta och medeltunga byggnader kunna anläggas utan omfattande grundförstärkningsåtgärder. I de södra och västra delarna av planområdet är dessa förhållanden sämre, i synnerhet i områdets sydvästra del. I vissa delar av planområdet kommer grundläggning av byggnader kräva grundförstärkningsåtgärder (i form av så kallad pålning). Dessa frågor hanteras vidare i bygglovskedet.

WSP Sverige AB har på uppdrag av Ronneby kommun utfört en kompletterande geoteknisk undersökning daterad 2020-09-22 för en del av området Gärestad 1:13 i Ronneby. Utredningen har till syfte att komplettera den tidigare utredningen som är gjord, och för att utreda förutsättningarna för de alternativa vägdragningarna i söder. Samt beskriva de geotekniska förutsättningarna för den planerade pumpstationen och översiktligt för planerade tomter.

WSP har tidigare utfört en översiktlig geoteknisk undersökning benämnd ”Nytt verksamhetsområde vid Ronnebys östra infart, Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik (MUR/GEO)” daterad 2013-06-26. Undersökningen har använts som underlag för planering av fältarbeten och relevant resultat har inarbetats i föreliggande rapport. Vid den tidigare utredningen och vid påbörjad schakt uppdagades problem med lösa jordar vid planerad lokalväg i den södra delen av området. Detta har utmynnat i två nya alternativa vägförslag, väg alt. 1 och väg alt 2 vilka har undersökts ytterligare med Cpt-sonderingar, viktsonderingar samt skruvprovtagning för att utreda de alternativa vägarnas förutsättningar. Även ytterligare undersökningar är utförda för planerad pumpstation och att översiktligt undersöka för verksamhetsbyggnader.

### **Radonsäkert byggande**

Allt byggande vid nybyggnad i Sverige ska utföras radonsäkert och vid detaljplaneläggning kan förekomsten av radon behöva beskrivas på ett översiktligt sätt. Det är byggherren som ansvarar för att de byggåtgärder som utförs uppfyller de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter och beslut som har meddelats med stöd av den lagen. Byggherren har också ett ansvar för arbetsmiljön på byggarbetsplatsen.

Radon är en luktfri gas som påverkar hälsan negativt. Kommunens översiktskartering visar att marken i området är att betrakta som normalrisk vad gäller markradon. Utifrån föreslagen markanvändning bedöms inte förekomsten av radon påverka planförslaget. Eventuella behov av mätningar och utförande med radonsäkert byggande hanteras i bygglovskedet.

### **Förorenad mark**

Inga kända föroreningar finns i området. Marken vid befintlig verksamhet inom fastigheten Gärestad 4:24 undersöks inför exploatering i bygglovskedet.

### **Risk för skred**

Enligt länsstyrelsens webgis finns risker för skred i ett mindre område i väster, längs Karlskronavägen, utifrån förekomsten av finkornig sandart. Bedömningen är dock att planförslagets utformning inte påverkas av skredrisken då området sannolikt projekteras och byggs om för naturmark med funktioner för dagvattenhantering, gatuändamål och gatufunktioner.

## Klimatanpassning

Klimatförändringar och dess påverkan i form av ökad och intensivare nederbörd, höjda medel-temperaturer och värmeböljor påverkar den fysiska planeringen. Det är av vikt att förhålla sig till och möta effekterna av ett förändrat klimat.

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 +15,0 meter över havet vilket ger god marginal till en stigande havsnivå.

Fler hällregn och mer långvariga regnperioder kommer att ställa högre krav på hanteringen av dagvatten. För att hantera intensivare regn föreslås därför att hårdgjorda ytor avvattnas åt sydväst till ett fördröjningsdamm. Det är också viktigt att fördröjning av dagvatten sker inom den egna fastigheten innan det når fördröjningsdamm för att kunna minska risken för översvämning både inom planområdet och i närliggande vattendrag.

Redan idag har vi upplevt intensivare värmeböljor som påverkat människors hälsa, inte minst i bebyggda miljöer. En av anledningarna till detta är bristen på klimatutjämnande element. Ett klimatutjämnande element kan till exempel vara träd eller annan växtlighet som ger skugga, men också höjer luftfuktigheten och strilar solljuset med sina trädkronor. Dessa funktioner ger sammantaget ett jämnare klimat i närheten av växtligheten.

Planförslaget möjliggör för verksamheter, räddningstjänst, besöksnäring och handelsändamål. Det finns därför stor risk att svarta parkeringsytor bidrar till ett varmt lokalklimat. Det finns idag inga skuggande träd inom planområdet som kan bevaras. För att skapa ett behagligt lokalklimat inom planområdet kan grönytor anläggas och träd planteras för att ge en ökad beskuggning, ökad luftfuktighet med mera. Att inom kvartersmark arbeta med klimatutjämnande element kan bidra till att skapa ett behagligare lokalklimat och en trevligare visuell upplevelse inom planområdet. Detaljplaneförslaget möjliggör för ett verksamhetsområde, vilket är en plats där människor inte vistas stadigvarande.

Planområdet är beläget i ett öppet landskap där luften kan strömma igenom och därför görs bedömningen att inga värmeöar kommer uppstå. Platsens förutsättningar och tänkta användning gör att problem med att området blir överhettat inte bedöms som stort varför bestämmelser om klimatanpassningsåtgärder inte införs i plankartan.

## Fornlämningar

Det har sedan den föregående ändringen av detaljplanen identifierats flera fornlämningar i närområdet varav två är lokaliserade inom denna detaljplans avgränsning. Den första lämningen avser L2022:9567 som är en fossil åker där lämningsområdet framför allt berör fastigheterna Frakten 10 och Frakten 11. Ronneby kommun har därför under 2022 ansökt om ingrepp i

fornlämningsområde vilken också har beviljats av Länsstyrelsen i Blekinge län under samma år. I möjligaste mån har nya vägdragningar försökt placeras med hänsyn till kända fornlämningsområden där en avvägning mot en ändamålsenlig disposition av kvartersmarken och befintliga öppningar i närliggande stenmurar också har behövt vägas in.

Den andra lämningen i planområdet avser L2022:9569 som också är en fossil åkermark. Denna lämning förläggs även fortsättningsvis inom allmän plats för naturmark i förslaget till ändring av detaljplanen. På detta sätt är detta en lämning som påverkas lite eller inte alls av ändringsförslaget.

I fornmissesrika områden kan det förväntas att nya okända fynd uppkommer och nya fynd kan därför inte uteslutas helt. Skulle fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, KML.

### **Riksintresse**

E22 nordöst om planområdet utgör riksintresse för befintlig väg. Planförslaget har utformats för att inte påverka E22 och dess anläggningar negativt.

### **Bebyggelseområde**

Två av planområdets fastigheter är idag bebyggda och gatunätet har färdigställts enligt den gällande detaljplanen. På fastigheten Gärestad 4:24 öster om planområdet finns en byggnad som inrymmer verksamhet som tillverkar plast, infartsvägen till byggnaden är belägen på de områden som nu planläggs. Hela området kommer att anslutas via den gemensamma infartsvägen som föreslås, även den befintliga verksamheten i anslutning till planområdet.

Planförslaget möjliggör kvartersmark med byggrätter för nybyggnation av verksamheter (Z), handel (H), besöksnäring (R), och fordonsservice (G<sub>1</sub>). Exploatering regleras med en bestämmelse gällande BTA (bruttoarea).

I PM trafik (2017) har en beräkning av exploateringen skett utifrån kapacitetstaket i en tänkt trevägskorsning (cirka 5 600 fordon/dygn ÅDT), läs mer i avsnittet "Gator och trafik". Markanvändningar regleras som handel, verksamheter, besöksnäring och fordonsservice samt räddningstjänst. Sett till vilka slags trafikflöden sådan markanvändning generellt sett alstrar samt det kapacitetstak som en trevägskorsning möjliggör, har det i PM trafik beräknats möjligt att totalt exploatera 21 000 m<sup>2</sup> BTA i planområdet. För att reglera detta har en planbestämmelse skapats om att fastigheter i planområdet får bebyggas med det antal kvm BTA som motsvarar 50 % av fastighetens storlek. Exempelvis får en fastighet som är 3000 kvm bebyggas med högst totalt 1500 m<sup>2</sup> BTA. Detta motsvarar exempelvis totalt 750 m<sup>2</sup> BYA (byggnadsarea) i två våningar.



Planbestämmelser har skapats om totalhöjd (för att minimera risken för störningar i flygtrafiken), avstånd till fastighetsgräns (för att minimera risken för olämplig påverkan på befintliga skogsbryn respektive möjligheten att ta hand om byggnad på egen fastighet) samt behov av grundförstärkningsåtgärder i en viss del av området.

I ett område längs Karlskronavägen har bestämmelsen ”b<sub>3</sub>” skapats för att säkerställa att risker minimeras med hänsyn till närheten till dess funktion som transportled för farligt gods.

### **Byggnadskultur och gestaltning**

Befintlig industribyggnad utanför planområdet är av enklare karaktär. Två av fastigheterna i kvarteret Frakten är idag bebyggda med industri- och lagerbyggnader med mörka fasader och sadeltak.



Befintlig byggnad öster om planområdet.

Inga särskilda planbestämmelser bedöms nödvändiga avseende gestaltning utöver vad som regleras i PBL.

Kommunens generella kvalitetsprogram (2012-05-28) definierar principer för hållbarhet i planering och byggande. Fokusområden identifieras (energi, vattenanvändning, byggmaterial, biologisk mångfald i utomhusmiljön samt social mångfald) inom vilka krav bör ställas.

### **Offentlig och kommersiell service**

Planområdet är beläget cirka tre kilometer öster om centrala Ronneby där kommersiellt utbud samt diverse samhällsfunktioner och service finns.

#### **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. Inom plan-området ska verksamhetsutövare ta emot post i sin postbox på entréplan i byggnaden.

#### **Tillgänglighet**

I närområdet finns idag tre målpunkter varav två inom detaljplanens avgränsning. Dessa ansluts via lokalgatan Logistikvägen och fastigheterna i området har på så sätt goda förutsättningar för både en tillgänglig tillfartsväg och god tillgänglighet inom den egna fastigheten.

Planförslaget innebär även i fortsättningen att fler målpunkter skapas i området. Utformning av tillkommande gator hanteras i kommunala genomförandeprojekt där gällande lagar och regler säkerställer en god tillgänglighet. Anläggningar och dess entréer regleras i bygglovskedet utifrån bestämmelser i Boverkets byggregler (BBR). Bedömningen är att området kommer att vara tillgängligt för alla, oavsett eventuell funktionsnedsättning.

### **Barnrättsperspektiv**

Ett barnrättsperspektiv innebär att alla besluts- och arbetsprocesser är barnrättsbaserade, det vill säga att en barnkonsekvensanalys och 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.

Ändringen av detaljplanen innebär även fortsättningsvis att målpunkter främst skapas i form av arbetsplatser och utåtriktad handelsverksamhet. Dessa påverkar endast indirekt barn och unga eller deras familjer som då besöker platsen. Inga särskilda åtgärder bedöms nödvändiga.

### **Lek och rekreation**

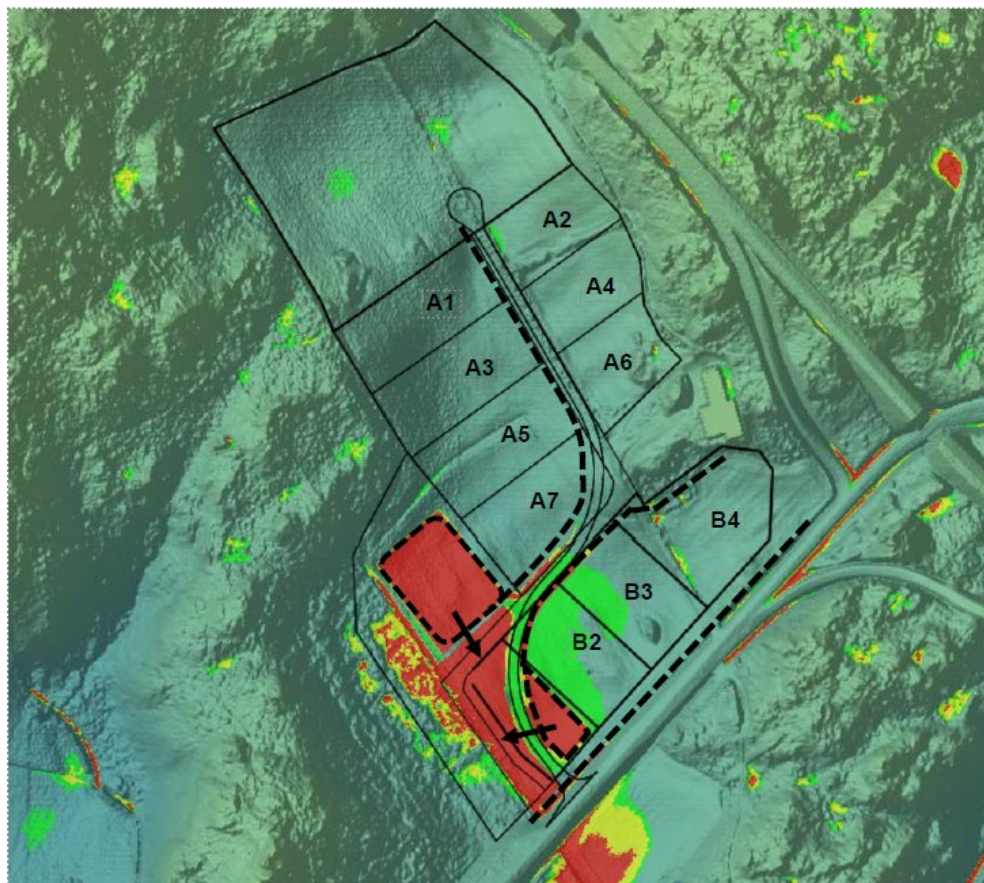
Inom planområdet finns inga särskilt avsatta ytor eller funktioner som används för lek eller rekreation. Söder om planområdet passerar Blekingeleden och flera mindre grusvägar och stigar finns i skogsområdena. Den mindre grusvägen genom planområdet används som passage vid rekreation fortsätter under E22 norr om planområdet och ansluter till stigarna i norr.

Planförslaget innebär att befintlig grusväg genom området ersätts, när en ny gatustruktur skapas i planområdet. Befintlig tunnel under E22 i nordost bevaras och nås på mindre stigar som kan skapas utanför planområdet.

### **Vattenområde**

År 2018 gjorde SWECO på uppdrag av Ronneby kommun en dagvatten-och skyfallsutredning för området. Eftersom nya ytor tillkommit inom planområdet behöver dagvatten-och skyfallsutredning göras på nytt (Dagvatten- och skyfallsutredning – Östra infarten Gärdet, Slutrapport 2020-12-11). Ett dike föreslås längs planerad gata i området. För att även möjliggöra fördröjande lösningar har ett större område även planlagts som allmän platsmark NATUR.

Avrinning sker idag i princip från norr till söder. Vidare avrinner de östra delarna av planområdet i riktning mot sydväst, till vad som idag utgör en buskagetäckt gräns mellan jordbruksmarkerna och som efter exploatering ska bli väg. Den del av planområdet som enligt principskiss kan avvaras till dagvattendamm tar emot tillrinning från stora delar av planområdet, vilket ger goda förutsättningar för att anlägga en sådan damm.



Figur 10. Översvämningssytor vid extremregn, med dagvatten- och skyfallsåtgärder. Diken och dammar illustreras med streckade linjer. Vattendjup under 10 cm illustreras i grönt, mellan 10-30 cm i gult och djup över 30 cm i rött. Pilar visar i vilken riktning dammar bräddar vid skyfall.

Genom planområdet löper ett torrlägningsdike som ägs av ett lokalt torrlägningsföretag, till vilket områdes dagvatten lämpligtvis bör ledas. Detta dike har inte dimensionerats för något särskilt flöde och Ronneby kommun har i samråd med Länsstyrelsen inte givits något specifikt utsläppstak. Dagvattenhanteringen dimensioneras således för ett tillåtet utflöde till torrlägningsdiket på 1,5 l/(s, ha) från planområdet, vilket är standard för denna typ av anläggningar. Detta för att säkerställa att ingen nedströms försämring sker. Ett sådant begränsat utflöde innebär krav på en relativt omfattande dagvattenfördröjning inom Gärdet. Dagvattenhanteringen dimensioneras för ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25. En hållbar dagvattenhantering för Gärdet kräver således en magasinering av 3450 m<sup>3</sup> inom planområdet. Detta föreslås åstadkommas med två större fördröjningsdammar i den södra delen av planområdet. Diken föreslås anläggas längs områdesvägen och längs tomt B2-B4. Dessa diken

dimensioneras för att klara ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25 och varaktighet på 10 minuter.

Skyfallsanalys har utgått ifrån ett 100-årsregn med 60 minuters varaktighet och en klimatfaktor 1,25. Avrinning inom området genereras vid extremregn inom Gärdet såväl som från omgivande naturmark. Diken och dammar som föreslagits som del av dagvattenlösningen för området leder och omhändertar stora volymer. Tomterna B2, B3 och A7 ligger dock lågt i terrängen, vilket utgör en risk vid skyfall då fördröjningsdammen fylls och bräddar ut över planområdet. Ett sätt att minimera dessa risker är att utforma naturmark i söder till svämyta som kan rymma vatten vid skyfall, samt att höja upp infartsvägen och låg mark inom de aktuella tomterna.

### **Gator och trafik**

Verksamhetsområdet Gärdet har varit föremål för flera detaljplaneprojekt och den första detaljplaneläggningen påbörjades 2017. Till den första detaljplanen för Gärestad 1:13 m.fl. gjordes det sedan under 2018 en trafikutredning och detaljplanen fick laga kraft 2019. Efter den första detaljplaneläggningen gjordes under 2021 en utökning av det planlagda området. Utvecklingen i verksamhetsområdet har varit mycket snabb och därför har ett behov uppstått att ändra den gällande detaljplanen från 2021. Arbetet med att ändra den utökade detaljplanen påbörjades under 2022 och genom samrådet av ändringen har trafikutredningen kompletterats med ett PM.



Exempel på den utbyggda lokalgatan Logistikvägen som förser detaljplaneområdet med väganslutning till Karlsronavägen.

Indata till trafikutredningen var en ny detaljplan med en yta av cirka 70 000 m<sup>2</sup> kvartersmark varav 40% stormarknad och 60% småindustri med en byggnadsarea på 30%.

Genom att lägga till dessa siffror i Trafikverkets trafikstringsverktyg får man ett totalt antal rörelser till området som motsvarar 7666, varav dessa är 4766 via bil och övriga via kollektivtrafik, cykel, till fots eller på annat sätt. Dessa siffror skulle behöva justeras så att en större andel sker via bil, detta med tanke på tillgängligheten till området.

Trafikutredningen från 2018 bedömde att trafikstringen till området vid fullt utbyggt planområde år 2040 skulle hamna på cirka 5500 fordon per dygn.

#### Utökning av detaljpanelagt område 2021

2021 gjordes en ändring i detaljplanen som medförde att området utökades med 20 000 m<sup>2</sup> kvartersmark samt att man ändrade till en högre tillåten bruttorna, 50%. Ändringen medförde även en förändrad användning där man gick från 40% stormarknad och 60% till att man helt tagit bort möjligheten till stormarknad och fokuserar området till småindustri och större industri samt vis detaljhandel, samhällsservice och idrottsanläggning. Använder man denna data i Trafikverkets trafikstringsverktyg får man ett totalt antal rörelser till området som motsvarar 8582, varav dessa är 4954 via bil.

Även om ytan och den högsta tillåtna bruttoaren har ökat medför den ändrade användningen av kvartersmarken ingen större ökning än vad man hade som resultat i trafikutredningen från 2018.

Samtidigt som trafikstringsverktyget ger en indikation på hur det kan se ut vid ett fullt utbyggt område enligt detaljplanen visar exempel från andra områden ett helt annat resultat. Trafikstringsverktyget har gett högre trafikstring än vad verkliga mätningar har visat.

#### Nu gällande ändring 2023

För den aktuella ändringen av detaljplanen vid verksamhetsområdet Gärdet har markanvändningen för samhällsservice utgått till ändamål för verksamheter som industri jämfört med utgångsläget 2017. Vidare har också markanvändningen räddningstjänst utgått från planområdet jämfört med gällande detaljplan som fick laga kraft 2021. Detta sammantaget skulle innebära en lägre trafikstring. Samtidigt har man i ändringen skapat möjliga anslutningar till en framtida detaljplan. Att dessa anslutningar skulle medföra en högre trafikstring mot Karlskronavägen går inte att uteslutas. Dock är det inte nu gällande ändring av detaljplanen som föranleder en sådan ökning, utan prövas inom ramen för de detaljplaneärenden som avser kommande etapper av verksamhetsområde Gärdet enligt gällande översiktsplan.

Verksamheterna i gällande detaljplan är snarlika som i den framtida där man ser att verksamheterna kan ta nytta av varandra, något som innebär mycket

interna rörelser. Samtidigt kommer andra anslutningar till den framtida detaljplanen att tillskapas, vilket innebär att trafikplatsen vid Karlskronavägen inte kommer att vara den enda.

### Summering

Med underlag enligt ovan är det inget som antyder mot att det kommer att ske en markant ökning genom ändringen av detaljplanen. Trafikmätningen från 2018 års utredning visade på att ett nytt verksamhetsområde, med höga siffror, ligger långt ifrån mättnadsflödena och ger därför marginell påverkan på framkomligheten. Bedömningen är att befintlig infrastruktur kan hantera tillkommande trafik utan att statligt vägnät drabbas av negativa konsekvenser sett till flöden, avstånd och hastigheter.

Kommunen har övertagit väghållaransvaret för Karlskronavägen i enlighet med beslut 2018-10-23. Det kan bli aktuellt att i framtiden utreda möjligheterna för en cirkulationsplats som in- och utfart istället för en tvevägskorsning. En sådan trafiklösning möjliggör en större flödeskapacitet och därmed framtida utbyggnadsetapper mot nordväst. Detta får studeras i framtida och separat planarbete.

### Kollektivtrafik

Området saknar busshållplats, närmaste hållplats är belägen längs Karlskronavägen cirka 1,5 km väster om planområdet. I framtiden kan det vara lämpligt att utreda möjligheterna för en busshållplats i området. Detta får studeras i framtida separat planarbete.

### Parkering

Söder om Karlskronavägen finns idag en spontant uppkommen pendlarparkering. Denna plats är olämplig och i framtiden bör en ny pendlarparkering anläggas på en mer lämplig plats, möjligen i anslutning till framtida eventuell busshållplats.

### Utfarter

Området nås idag via in- och utfart på Karlskronavägen. Den nya utfarten har genomförts på lämpligt avstånd från av- och påfarter till europaväg E22 och dessutom har utrymme lämnats för att i etapper kunna uppgradera korsningen ur säkerhetssynpunkt. Detta kan till exempel avse retardationsfält, separata körfält för vänstersväng eller en cirkulationsplats utanför planområdets avgränsning.

## Omgivningsbuller

Utifrån föreslagen markanvändning bedöms inte några planmässiga åtgärder behövas för att motverka olämpliga ljudförhållanden. Möjligheter finns för att på kvartersmark exempelvis utforma bullerskyddade uteplatser för verksamheter.

## Störningar

Ändringen av detaljplanen berör i huvudsak två former av störningar som behandlas tematiskt var för sig enligt nedan.

### Transportled för farligt gods

E22 och Karlskronavägen fram till cirkulationsplats Hulta väster om planområdet är utpekade som primära transportleder för farligt gods. Enligt kommunens översiktsplan förordar räddningstjänsten att man i detaljplaneringen, vid nyetablering av verksamhet, inför buffertzoner intill E22 på 30 - 50 m.

Riskfrågorna har studerats fördjupat och sammanfattats i ett PM för risk (2018). Detta anger att det ur ett riskperspektiv är möjligt att uppföra byggnader på ett avstånd på 20 m från Karlskronavägen, under förutsättningar att vissa åtgärder vidtas. Bestämmelsen "b<sub>2</sub>" har skapats för att säkerställa detta. Planens reglerar byggrätter så att ett skyddsavstånd skapas på 50 m mellan vägområde för E22 och byggrätt samt 30 m mellan vägområde för E22:ans ramp och byggrätt.

Kommunens bedömning är att föreslagna avstånd och bestämmelser innebär att en godtagbar risknivå uppnås sett till föreslagen markanvändning, flöden, topografi och avstånd.

### Radon

Radon är en luktfri gas som påverkar hälsan negativt. Kommunens översiktskartering visar att marken i området är att betrakta som normalrisk vad gäller markradon.

Utifrån föreslagen markanvändning bedöms inte förekomsten av radon påverka planförslaget. Eventuella behov av mätningar och utförande med radonsäkert byggande hanteras i bygglovskedet.

## Vatten och avlopp

Området ingår i verksamhetsområde för dricksvatten och spillvatten enligt fullmäktigebeslut (KF 180125 § 18).

Nytt verksamhetsområde ansluts till allmänt VA väster om planområdet och nya ledningar placeras på mark som regleras i planförslaget som allmän platsmark gata.

Kommunen ansvarar för diken och damm för dagvattenhantering vilka fått särskilda planbestämmelser. Bestämmelserna motiveras med hänsyn till vikten av att bibehålla öppna dagvattenlösningar i området och hur diket geografiskt relaterar till lokalgatans sträckning där en brolösning eller större kulvertering i så fall skulle behövas.

### **El-, tele- och fiberanslutning**

Befintlig byggnad utom planområdet är ansluten till el via kabel och luftledning genom skogen västerut. Planområdet kan i framtiden anslutas till Ronnebys bredbandsnät.

Befintliga ledningar ersätts med nya ledningar när området bebyggs med nya gator där nya ledningar samordnas. Befintliga ledningsrätter har till delar upphört och nya har bildats genom lantmäteriförrättning i samband med fastighetsreglering.

#### **Förutsättningar för solenergi**

Områdets öppna karaktär och större takytor ger goda förutsättningar för produktion av solenergi.

### **Värme**

Fjärrvärmenät finns i Ronneby. En anslutning saknas till planområdet men möjligheter finns att i framtiden ansluta till nätet. Området har goda möjligheter för produktion av solenergi. Enskilda uppvärmningslösningar av hållbart slag uppmuntras och i enlighet med kommunens generella kvalitetsprogram bör mängden förnybar energi som byggnader använder maximeras. Frågan hanteras i bygglovskedet.

### **Avfall**

Återvinningsstation saknas i området. Anordningar för hantering av verksamheternas avfall utreds i respektive bygglovskede. I enlighet med kommunens avfallsplan bör mängden avfall minskas, farligt avfall hanteras på rätt sätt samt återvinning och återanvändning ökas. Flera av dessa frågor hanteras i bygglovskedet.



## Organisatoriska frågor

### Tidplan

Planen hanteras enligt ett begränsat standardförfarande och kan antas av Kommunstyrelsen i september 2023.

- Beslut om samråd februari 2023
- Samråd mars - april 2023
- Beslut om granskning maj 2023
- Granskning maj – juni 2023
- Beslut om antagande juli 2023
- Laga kraft augusti 2023

### Genomförandetid

Genomförandetiden är inte avsedd att ändras genom denna ändring av detaljplan. Gällande detaljplan fick laga kraft 2021-10-07 med fem års genomförandetid från nämnda datum.

### Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmänna platser i planområdet.

### Ansvarsfördelning

Kommunen ansvarar för byggnation och drift av anläggningar på allmän platsmark.

Ledningsägare ansvarar för drift och skötsel av ledningar och tillhörande teknisk infrastruktur på allmän platsmark. Flyttningar och justeringar av ledningar bekostas av den aktör som initierar förändringen.

Fastighetsägare ansvarar för byggnation på kvartersmark och bekostar nödvändiga anslutningar. Och de lantmåteriförrättningar som detta kräver. Fastighetsägaren ska även ombesörja erforderliga geotekniska utredningar som krävs för deras etablering, samt att de ska förse marken till den nivå som krävs för en god dagvattenavrinning.

### Markanvisningsavtal

I planområdet finns flera markanvisningsavtal på fastigheter som idag ägs av Ronneby kommun. Utvecklingen kring vilka fastigheter som markanvisats har en tendens att förändras i snabb takt. I huvudsak avser de markanvisningsavtal som tecknats etableringar inom enskilda fastigheter i kvarteret Frakten.

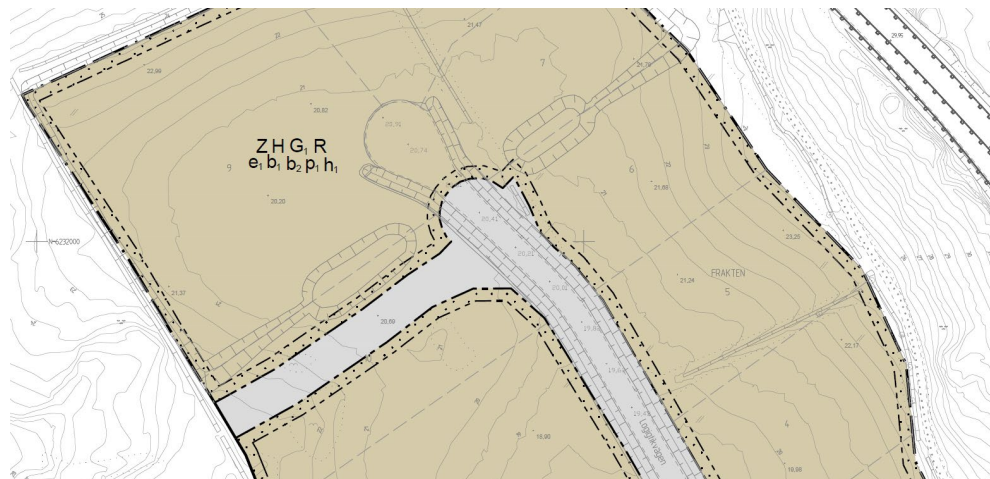
## Fastighetsrättsliga frågor

### Fastighetsbildning

Planen möjliggör för fastighetsindelning på kvartersmark för föreslagna ändamål. Ansökan om fastighetsbildningsåtgärder sker hos lantmäteriet.

### Konsekvenser på fastighetsnivå

Ändringen av den gällande detaljplanen kommer att innebära konsekvenser på fastighetsnivå för vissa fastigheter. I detta avsnitt redovisas konsekvenserna av ändringen för respektive fastighet. I förekommande fall redovisas också av tydlighetsskäl då inga fastighetsrättsliga förändringar sker.



Utsnitt av förslaget till detaljplanekarta som visar den norra anslutningsvägens sträckning över fastigheten Frakten 10. Här syns också den yta som övergår från gatumark till kvartersmark och berör Frakten 7, Frakten 8, Frakten 9 och Frakten 10.

### Gärestad 1:13

Fastigheten som är kommunal ägo kommer att detaljplaneläggas med två nya anslutningsvägar. Detta innebär att fastigheten kommer att omformas genom lantmäteriförrättning för att stämma överens med de nya vägsträckningarna. I söder förläggs väganlutningen över allmän plats och innebär inte någon större fastighetsrättslig förändring. Den norra aslutningsvägen där emot kommer att innebära att mark som tidigare tillhört Frakten 10 kommer att övergå till Gärestad 1:13 så som stamfastighet för de kommunala vägarna i området.

### Frakten 1

Fastigheten som är i privat ägo är inte avsedd att förändras i och med ändringen av denna detaljplan. Detaljplanens bestämmelser och därmed byggrätt är avsedd att vara densamma som före ändringen och därmed inte innebära några negativa fastighetsrättsliga konsekvenser för Frakten 1.

### Frakten 2

Fastigheten som är i kommunal ägo är inte avsedd att förändras i och med ändringen av denna detaljplan. Detaljplanens bestämmelser och därmed byggrätt är avsedd att vara densamma som före ändringen och därmed inte innebära några negativa fastighetsrättsliga konsekvenser för Frakten 2.

### Frakten 3

Fastigheten som är i privat ägo är inte avsedd att förändras i och med ändringen av denna detaljplan. Detaljplanens bestämmelser och därmed

byggrätt är avsedd att vara densamma som före ändringen och därmed inte innebära några negativa fastighetsrättsliga konsekvenser för Frakten 3.

#### **Frakten 4**

Fastigheten som är i kommunal ägo är inte avsedd att förändras i och med ändringen av denna detaljplan. Detaljplanens bestämmelser och därmed byggrätt är avsedd att vara densamma som före ändringen och därmed inte innebära några negativa fastighetsrättsliga konsekvenser för Frakten 4.

#### **Frakten 5**

Fastigheten som är i kommunal ägo är inte avsedd att förändras i och med ändringen av denna detaljplan. Detaljplanens bestämmelser och därmed byggrätt är avsedd att vara densamma som före ändringen och därmed inte innebära några negativa fastighetsrättsliga konsekvenser för Frakten 5.

#### **Frakten 6**

Fastigheten som är i kommunal ägo är i huvudsak inte avsedd att förändras i och med ändringen av denna detaljplan. Dock kan en fastighetsreglering behöver genomföras med anledning av flytten för Logistikvägens vändplan.

#### **Frakten 7**

Fastigheten som är i kommunal ägo kommer att påverkas genom ändringen av detaljplanen på så sätt att mark som tidigare varit planlagd som allmän plats för gata, nu övergår till kvartersmark. Detta innebär att delar av marken för Gärestad 1:13 tillfaller Frakten 7.

#### **Frakten 8**

Fastigheten som är i kommunal ägo kommer att påverkas genom ändringen av detaljplanen på så sätt att mark som tidigare varit planlagd som allmän plats för gata, nu övergår till kvartersmark. Detta innebär att delar av marken för Gärestad 1:13 tillfaller Frakten 8.

#### **Frakten 9**

Fastigheten som är i kommunal ägo kommer att påverkas genom ändringen av detaljplanen på så sätt att mark som tidigare varit planlagd som allmän plats för gata, nu övergår till kvartersmark. Detta innebär att delar av marken för Gärestad 1:13 tillfaller Frakten 9.

#### **Frakten 10**

Fastigheten Frakten 10 som är i kommunal ägo är den fastighet som påverkas mest av förslaget till ändring av detaljplanen. Dels innebär detaljplanen att delar av Frakten 10 övergår till allmän plats och tillfaller fastigheten Gärestad 1:13. Då vägsträckningen klyver Frakten 10 i två delar behöver också den norra delen av Frakten 10 tillfalla Frakten 9. Kvar blir en mindre del av Frakten 10 söder om den nya anslutningsvägen där fastighetsindelningen tillsammans med Frakten 11 behöver ses över.

#### **Frakten 11**

Fastigheten som är i kommunal ägo kommer att påverkas genom ändringen av detaljplanen genom omformningen av Frakten 7. Detta kan ha flera utfall

i samband med att fastighetsindelningen ses över men det vore sannolikt att den mindre del av Frakten 10 som blir kvar söder om den nya anslutningsvägen tillfaller Frakten 11.

### **Frakten 12**

Fastigheten som är i kommunal ägo är inte avsedd att förändras i och med ändringen av denna detaljplan. Detaljplanens bestämmelser och därmed byggrätt är avsedd att vara densamma som före ändringen och därmed inte innebära några negativa fastighetsrättsliga konsekvenser för Frakten 12.

### **Frakten 13**

Fastigheten som är i kommunal ägo är inte avsedd att förändras i och med ändringen av denna detaljplan. Detaljplanens bestämmelser och därmed byggrätt är avsedd att vara densamma som före ändringen och därmed inte innebära några negativa fastighetsrättsliga konsekvenser för Frakten 2.

### **Fastighetsägare**

Ronneby kommun äger följande fastigheter inom detaljplaneområdet:

- Gärestad 1:13
- Frakten 2
- Frakten 4
- Frakten 5
- Frakten 6
- Frakten 7
- Frakten 8
- Frakten 9
- Frakten 10
- Frakten 11
- Frakten 12
- Frakten 13

Fastigheterna Frakten 1 och Frakten 3 har idag privata fastighetsägare varav Padel Nuber One Ronneby AB är lagfaren ägare till Frakten 1 och JFK 1 AB är lagfaren ägare till Frakten 3.

### **Servitut**

Planförslaget berör befintliga servitut. Delar av servitut upphävs och regleras i kommande lantmäteriförrättningar. Befintlig ledningsrätt ombildas när nytt läge för ledningen är bestämd. Servitutsförändringar initieras och bekostas av Ronneby Kommun.

## Ekonomiska frågor

### Planekonomi

Planarbetet bekostas av Ronneby kommun då inrättandet av två nya tillfartsvägar är en kommunal angelägenhet enligt Kommunstyrelsens beslut om planuppdrag 2023-01-10 § 4.

#### Planavgift

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

### Vägar, Va-anläggningar, etc.

Anläggningar på allmän platsmark bekostas av Ronneby kommun. Anslutningar till dessa samt anläggningar på kvartersmark bekostas av exploatören.

Planförslaget innebär att vissa delar av kvartersmarken för verksamheter utläggs som allmän plats för väg. Enligt Plan- och bygglagen har kommunen rättighet och skyldighet, om markägaren begär det, att lösa in mark som i en detaljplan är utlagd som allmän plats med kommunalt huvudmannaskap. Värdering av den mark som löses in utgår från expropriationslagens (1972:719) fjärde kapitel och innebär att ersättningen ska motsvara den marknadsvärdeminskning som berörd fastighet drabbas av genom avstående av mark. Värderingsprincipen innebär att man värderar marken utifrån vad den var utlagd som i tidigare gällande plan. Exempelvis om marken hade bygg rätt för bostadsändamål är det värdeminskningen utifrån värdet som tomtmark som beräknas. Ett tillägg motsvarande 25 % av det beräknade värdet läggs också till. Då den mark som berörs av förändringen ägs av Ronneby kommun och inte planeras för försäljning före det att denna detaljplan fått laga kraft, bedöms nödvändigheten i det ovanstående om inlösen som mycket liten.

### Fastighetsbildning

Fastighetsbildning eller nödvändiga regleringar till följd av ändringen av detaljplanen bekostas av Ronneby kommun.

## Tekniska frågor

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för allmänt VA. Anslutningar byggs av kommunen och bekostas av fastighetsägare.

## Dagvattenhantering

Dagvatten i området omhändertas lokalt innan det leds till ny dagvattendamm som dimensioneras efter områdets exploatering samt större skyfall. Bestämmelse (b2 Minst 20% av marken ska vara genomsläpplig) införs om att viss andel av fastighet ska utföras med en genomsläpplig markbeläggning. Bedömningen är att åtgärderna innebär att recipient för dagvatten (havet, vid Ronneby hamn i söder) inte påverkas negativt av dagvatten eller skyfall i planområdet. Detaljerade lösningar hanteras i bygglovskedet. Diken och damm kan anläggas på allmän platsmark gata och sköts av kommunen.

## Övrigt

### Planförfarande

Planarbetet startade med ett begränsat standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900) och har övergått till ett standardförfarande enligt samma lagstiftning.

### Motivering av planbestämmelser

Enligt tidigare har en kommun inte behövt motivera varje enskild planbestämmelse och då detta vaser en ändring an gällande detaljplan under äldre lagstiftning, infaller egentligen inte kravet på en sådan särskild motivering. Dock gör Ronneby kommun bedömningen att det ändå är berättigat att motivera varje planbestämmelse i samband med denna ändring av detaljplan för att i framtiden underlätta tolkning och tillämpning av planen.

GATA <sub>1</sub>	Planbestämmelsen gata så som lokalgata har valts för allmän plats då Ronneby kommun är avsedd att vara huvudman för gatuområdet i detaljplanen.
bro <sub>1</sub>	Bestämmelsen bro <sub>1</sub> motiveras genom att dagens befintliga dike inte ska fördämmas utan en fri vattenpassage behöver bibehållas i samklang med ett öppet och översvämningsbart dike. Konstruktionen i bestämmelsen bro <sub>1</sub> har breddats till att både omfatta brokonstruktion eller en trumma i syfte att inte begränsa den tekniska lösningen för den fria vattenpassagen mer än nödvändigt för passagens syfte.
NATUR	Planbestämmelsen NATUR motiveras genom att delar av planområdet även fortsättningsvis avses vara allmän plats där Ronneby kommun är huvudman.

	<p>Bestämmelsen NATUR avser i detta sammanhang en rimlig skötselnivå för att göra ytan i viss mån anpassningsbar över tid.</p>
dike <sub>1</sub>	<p>Regleringen av allmän plats för NATUR som dike motiveras genom tillkomsten av den södra anslutningsvägen som behöver korsa ett befintligt dike. För att säkra möjligheten till ett öppet och översvämningbart dike som inte byggs över, avsätts därmed mark för detta ändamål i det befintliga dikets sträckning.</p>
E	<p>Planbestämmelsen innebär att marken får bebyggas med tekniska anläggningar i en bredare betydelse. Syftet med att inte precisera bestämmelsen ytterligare är att flera mindre tekniska anläggningar ska kunna samlokaliseras i samma kvarter.</p>
G <sub>1</sub>	<p>Planbestämmelsen innebär att marken får bebyggas med anläggningar för fordonsservice vilket bedöms vara ett lämpligt komplement till ett verksamhetsområde samt följa översiktsplanens intention om utvecklingen av delområde Ro-14. Fordonsservice inräknas i normalfallet inte i bestämmelser som Z – verksamheter och därför behöver bestämmelsen tillämpas för att uppfylla den önskade markanvändningen med koppling till transporterna på europaväg E22.</p>
H	<p>Bestämmelsen om handel har preciserats till detaljhandel då all slags handel inte är önskvärd i ett verksamhetsområde. Andra former av handel så som större livsmedelshandel eller liknande inräknas därmed inte i denna bestämmelse. Livsmedelshandel skulle nämligen konkurrera med andra etableringsområden i Ronneby kommun på ett inte önskvärd sätt.</p>
R <sub>1</sub>	<p>Bestämmelsen om besöksanläggningar anses komplettera verksamhetsområdets inriktning i de delar där bestämmelsen Z – verksamheter inte räcker till för mer besöksintensiva verksamheter som inte innebär renodlad handel eller tillverkning. Besöksanläggningar är också en markanvändning som kompletterar den</p>

	<p>övergripande strukturen för etableringar i kommunen som helhet.</p>
Z	<p>Bestämmelsen verksamheter är en tillräckligt bred bestämmelse för att inrymma den typ av verksamheter med mindre omgivningspåverkan som Ronneby kommun avsett med etableringen av verksamhetsområdet. Andra närliggande bestämmelser som J – Industriändamål har en för stor omgivningspåverkan i förhållande till detaljplanens syfte och därför används bestämmelsen Z för att uppfylla det avsedda syftet.</p>
	<p>Punktprickad mark innebär att byggnader inte får placeras inom det område som försetts med prickar. Bakgrundsfärgen till bestämmelsen kan variera beroende på vad kvarteret är avsett för. Prickad mark har använts i detaljplanen i syfte att skapa förgårdsmark till kvarteren och ersätter i vissa delar den tidigare bestämmelsen ”p - Byggnader ska placeras minst 4,5 meter från fastighetsgräns”. Den punktprickade marken har därför en bredd om 4,5 meter för att vara samstämmig med den tidigare placeringsbestämmelsen. Detta innebär ingen förändring i hur en byggnad får placeras utmed fastighetsgränser längs kvartersgränsen, men begränsningen blir mer tydligt för ett mänskligt öga som är avsett att ta till sig informationen. Bestämmelsen om placering kvarstår samtidigt i vissa delar och kompletterar den punktprickade marken i de fall frågan gäller gränsen mellan två fastigheter inom ett och samma kvarter.</p>
h <sub>1</sub>	<p>Planbestämmelsen om en högsta totalhöjd på högst 18 meter är i sin innebörd oförändrad sedan gällande detaljplan, även om den tidigare rombformade symbolen i plankartan ersatts med ett index för h<sub>1</sub>. Att reglera en högsta totalhöjd motiveras av att en viss flexibilitet behövs i förhållande till verksamheternas takutformning och uppstickande installationer placerade på tak. Andra bestämmelser så som exempelvis byggnadshöjd skulle försvåra tolkningen av bestämmelsen i förhållande till syftet att kunna variera en verksamhetsbebyggelse inom planområdet.</p>



u <sub>1</sub>	Bestämmelsen om markreservat för underjordiska ledningar är oförändrad jämfört med gällande detaljplan. Bestämmelsen behövs för att säkra befintliga ledningar i den södra delen av planområdet där dessa behöver korsa kvartermarken mellan Karlskronavägen och Logistikvägen.
p <sub>1</sub>	Bestämmelsen om byggnaders placering är oförändrad jämfört med gällande detaljplan. Det finns ett fortsatt behov att reglera byggnaders inbördes avstånd i fastighetsgräns för att uppnå rimliga avstånd i bebyggelsen ur så väl stadsbild- som barnskyddssynpunkt. Bestämmelsen kompletterar här bestämmelsen om punktprickad mark som avser att reglera och visualisera kvarterens förgårdsmark.
b <sub>1</sub>	Bestämmelsen om grundläggning motiveras av områdets geotekniska förhållanden där grundförstärkning i många fall är motiverat i enlighet med de geotekniska utredningar som gjorts samt erfarenheter av praktiskt genomförande i området.
b <sub>2</sub>	Bestämmelsen om markens genomsläpplighet har omtolkats från gällande plan som reglerade att som mest 80% av marken fick hårdgöras. Istället föreskrivs enligt gällande bestämmelsekatalog hur mycket av marken som ska vara genomsläpplig, vilket då istället ger 20% av markens yta. Bestämmelsen motiveras av områdets behov att på flera kombinerade sätt kunna ta om hand dagvatten i enlighet med den dagvattenutredning som gjorts till detaljplanen.
b <sub>3</sub>	Bestämmelsen innehåller flera delar som i dagens bestämmelsekatalog är uppdelad på flera bestämmelser. I detta fall har bestämmelsen inte omtolkats då riskfrågorna i detaljplanen läses i ett och samma sammanhang. Bestämmelsen motiveras då bebyggelsen närmast Karlskronavägen behöver anpassas till förutsättningarna för transporter av farligt gods i enlighet med den riskutredning som gjorts till detaljplanen. Detta motiverar regleringar av fasadmaterial, utrymning och placering av ventilation och huvudingångar.

e <sub>1</sub>	Bestämmelsen för en största bruttoarea om 50 % är anpassad utefter den efterfrågade mängden bebyggelse och samtidigt avvägd mot hur mycket av området som är lämpligt att bebyggas. Denna bestämmelse ska därför ses i ett sammanhang med bestämmelsen b <sub>2</sub> om hur mycket av kvartersmarken som ska vara genomsläpplig.
----------------	---

### **Plantolkning**

Denna ändring av detaljplan ska tolkas så att ändringen i sin helhet sammanfaller med den ursprungliga detaljplanens geografiska avgränsning. Detta innebär att ingen del av den tidigare detaljplanen kvarlämnas utanför det område som ändringen avser.

### **Medverkande tjänstemän**

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

Ronneby 2023-07-07

Peter Robertsson  
Planarkitekt

Helena Revelj  
Stadsarkitekt