

**Kommunfullmäktige**

§ 208

Dnr 2021-000483 214

## **Kalleberga 1:3 m.fl. - Upprättande av detaljplan för bostadsändamål - antagande**

### **Sammanfattning**

Förslaget till ny detaljplan för Kalleberga 1:3 med flera fastigheter har varit utsänd för så kallad granskning. Förslaget har därefter justerats i en mindre omfattning utifrån de synpunkter som kommit in under granskningstiden. Inkomna synpunkter och hur planförslaget justerats redovisas i ett särskilt granskningsutlåtande. Förslaget är nu lyft till politisk behandling för ett antagande av den nya detaljplanen.

Den nya detaljplanen medger en utveckling av Junibackens förskola och föreslår en utbyggnation av ett nytt bostadsområde på kommunalägd mark i östra Kallinge. Detaljplanen är förenlig med översiktsplanen Ronneby 2035 och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Vid framtagandet av detaljplanen användes ett standardförfarande.

### **Bedömning**

Miljö- och byggnadsnämnden beslutade 2018-09-26 § 220 att uppdra åt miljö- och byggnadsförvaltningen att påbörja planarbetet för det område som i översiktsplan Ronneby 2035 benämns som Ka-08. Planarbetet påbörjades hösten 2018 och inleddes med arkeologiska undersökningar i området. Därefter har kompletterande undersökningar som översiktlig geoteknisk undersökning, dagvattenutredning, trafikutredning och trafikbullerberäkning tillkommit. Ytterligare arkeologiska insatser bedöms inte nödvändiga med anledning av det blygsamma resultat som påträffats i området 2019.

Junibacken är en befintlig kommunal förskola i östra Kallinge. Utbildningsnämnden beslutade 2012-06-14 § 84 att Junibackens förskola inom något år kommer behöva fem nya avdelningar. Det har därför bedrivits särskild dialog med utbildningsförvaltningen under planarbetets gång i syfte att utreda framtida behov för Junibackens förskola. Utifrån dialog med utbildningsförvaltningen bedöms förskolan ha ett behov av en total kapacitet för 150 barn, till skillnad från nuvarande 90 barn. När i tiden en ombyggnation eventuellt kommer att ske är inte bestämt.

Detaljplanen föreslår i övrigt en varierad bostadsutveckling i området. Beroende på vilka bostadsformer som byggs kan området komma att rymma mellan 16-80 nya bostäder, beroende på om området bebyggs med enbart

## Kommunfullmäktige

friliggande enbostadshus (villor) eller en kombination av friliggande enbostadshus, radhus och flerfamiljshus uppåt två våningar beroende på topografiska förhållanden och sammanhanget till kringliggande befintlig bebyggelse.

Trafikutredningen till den nya detaljplanen föreslår bl.a. en breddning av Halsjövägen och införande av separata ytor för gång- och cykeltrafik. Planförslaget föreslår även en gata mellan Halsjövägen och Åldermansvägen likt gällande stadsplan från 1937 för att koppla ihop de båda gatorna och på så sätt fördela trafiken jämnt i området. Några riktvärden för buller kommer inte överskridas enligt utförd trafikbullerberäkning på Kallebergavägen.

Planområdet bekräftar även befintlig bebyggelse i området samt områdets kulturvärden då detta är en del av den ursprungliga byn Kalleberga, som tillsammans med Häggatorp senare kom att bilda orten Kallinge. Anledningen till att viss andel befintlig bebyggelse har kommit att ingå i detaljplanens avgränsning är mestadels för att göra bebyggelsen planenligt men även i syfte att förtydliga områdets kulturvärden. Det finns flera fastigheter som enbart delvis är planlagda och det finns även ett par fastigheter som är planlagda med olika detaljplaner eller äldre byggnads- och stadsplaner.

Planområdet bedöms ha goda förutsättningar att bli ett barnvänligt område. Förskolan och dess infart är placerad nära Kallebergavägen och de nya bostadskvarteren i detaljplanen kommer att försörjas med en återvändsgata. Det bedöms därför inte finnas risk för onödig trafik i området. Planförslaget rymmer flera grönytor och gena passager samt gång- och cykelvägar för en trafiksäker vardag.

Det finns en geoteknisk undersökning för området som visar goda markförhållanden för byggnation. Planområdet ingår i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och spill. Planområdet föreslås anslutas till kommunalt verksamhetsområde för dagvatten gata och fastighet. Dagvattenutredningen föreslår flera åtgärder för att kunna omhänderta 20-årsregn, vilka har implementerat i planförslaget inom ytor för allmän plats natur. Detaljplanen är även anpassad för att kunna motstå ett 100-årsregn. Planområdet föreslås även ha kommunal avfallshantering och återvinning. El, fiber och fjärrvärme finns i området. Det finns en transformatorstation i området som bekräftas i aktuellt planförslag.

Planförslaget berör inget Natura 2000-område eller övriga betydande naturvärden. Området omfattas inte av något riksintresse. Däremot berörs MSA-område (Minimum Safe Altitude), stoppområde för höga objekt och påverkansområde väderradar. Detta har inneburit en begränsning i totalhöjd för exempelvis transformatorstation i det fall en signalmast skulle behöva monteras. Detaljplanen föreslår en högsta nockhöjd på 12,0 m samt en i vissa fall en högsta totalhöjd om 20 meter. Platsen för detaljplanen bedöms ligga

## Kommunfullmäktige

inom sammanhållen bebyggelse. och Försvarsmakten intressen bedöms inte påverkas negativt.

Det finns inga omständigheter som talar för en betydande miljöpåverkan och en miljöbedömning behöver därmed inte göras. Samråd med länsstyrelsen har skett inför samrådsskedet och i yttrande daterat 2018-11-22 har Länsstyrelsen meddelat att de instämmer i kommunens bedömning om att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan

### **Förutsättningar vid inlösen av mark för allmän plats**

Förslaget till ny detaljplan för Kalleberga 1:3 innebär att den sedan 1937 planlagda förlängningen av Hemmansvägen kvarstår samt 1967 års korsning mot Halsjövägen. Detta betyder att förslaget även fortsättningsvis föranleder att viss mark löses in från en privat fastighetsägare. Inlösen avser fräst allmän plats för gata men även en liten del kvartersmark för bostadsändamål. I fråga om kvartersmarkens utsträckning har den nya detaljplanen utformats så att den privata fastighetsägaren ska kunna behålla en större andel av sin fastighet inom kvartersmark än vad gällande äldre stadsplan medger

Då förslaget till detaljplan föranleder inlösen av mark för allmän plats bedöms förslaget vara av sådan principiell vikt att Kommunfullmäktige bör ta ställning till antagandet av detaljplanen.

### **Förslag till beslut**

Att föreslå Kommunstyrelsen att föreslå Kommunfullmäktige att anta förslaget till ny detaljplan för Kalleberga 1:3, del av gamla Kalleberga by i enlighet med 5 kap. 27 § Plan- och bygglagen (2010:900).

### **Kommunstyrelsens beslut 2022-10-04**

Kommunstyrelsen föreslår Kommunfullmäktige att anta förslaget till ny detaljplan för Kalleberga 1:3, del av gamla Kalleberga by i enlighet med 5 kap. 27 § Plan- och bygglagen (2010:900).

### **Beslut**

Kommunfullmäktige antar förslaget till ny detaljplan för Kalleberga 1:3, del av gamla Kalleberga by i enlighet med 5 kap. 27 § Plan- och bygglagen (2010:900).

Exp:

Planarkitekt, Peter Robertsson