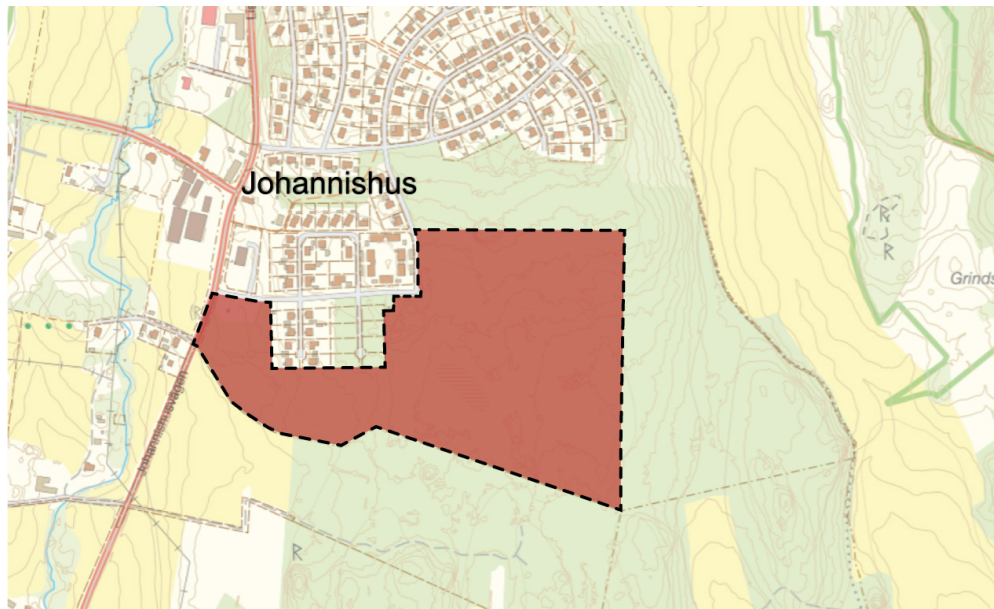




PLANBESKRIVNING

Detaljplan för del av Hjortsberga 4:73 (södra Johannishus)



Översiktskartan visar planområdets läge.

Innehållsförteckning

Innehåll

Innehållsförteckning.....	2
1. Förord om detaljplaner	3
2. Planinformation	4
3. Bakgrund och syfte.....	5
4. Tidigare ställningstaganden.....	7
5. Förutsättningar – Natur	11
6. Förutsättningar – Mark.....	16
7. Förutsättningar – Bebyggelse och befolkning.....	19
8. Förutsättningar – Vatten och klimat.....	21
9. Förutsättningar – Trafik	26
10. Motivering av planbestämmelser	30
11. Exempel på möjlig bebyggelse	33
12. Organisatoriska frågor.....	36
13. Fastighetsrättsliga frågor	37
14. Ekonomiska frågor	38
15. Medverkande tjänstemän.....	38
16. Källförteckning.....	39

1. 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.

2. Planinformation

Planförfarande

Planförslaget är förenligt med översiktsplanen. Detaljplanen bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Den antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planarbetet hanteras därför med standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Planprocessen

2019-11-28 beslutade kommunfullmäktige att ge miljö och byggnadsnämnden ett planuppdrag för en ny detaljplan för området Södra Johannishus innehållande förskola, vård- och omsorgsboende samt bostäder. På grund av en omorganisation ligger nu planuppdraget under kommunstyrelsen istället för miljö och byggnadsnämnden.

Detaljplanen var på samråd 2021-02-05 – 2021-02-26.

Detaljplanen var på granskning 2021-12-17 – 2022-01-14.

Efter granskningen bearbetas planen och tas sedan upp för antagande i Kommunstyrelsen.

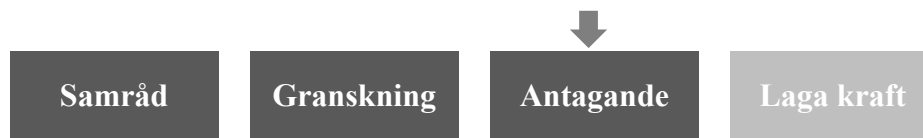


Illustration över vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Tidplan

Beslut om samråd i miljö och byggnadsnämnden	januari 2021
Beslut om granskning i kommunstyrelsen	december 2021
Beslut om antagande i kommunstyrelsen	juni 2022
Laga kraft (3 veckor efter justerat protokoll)	juli 2022

Genomförandetid

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

Handlingar

- Plankarta inklusive grundkarta
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Samrådsredogörelse
- Undersökning om behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning
- Fastighetsförteckning

Utredningar

- Dagvattenutredning, AFRY 2021-06-30, rev. 2022-05-18
- Bullerutredning, AFRY/Efterklang 2021-06-16, rev. 2022-05-04
- Trafikutredning, AFRY 2021-06-10
- Geoteknisk utredning, J&W 1981-11-16

Samtliga handlingar finns på <http://www.ronneby.se/sodra-johannishus>

3. Bakgrund och syfte

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av skola, vård, centrumverksamhet och bostäder.

Detaljplanens utformning och planbestämmelser avser att göra det möjligt att på en gemensam fastighet uppföra en förskola och ett vård- och omsorgsboende. Den avser också möjliggöra för olika typer av bostadsbebyggelse som kan bebyggas etappvis. Bevarandet av gröna stråk och platser med särskilt värde har varit viktiga aspekter under planens framtagande, samt möjliggörandet av nya stråk genom området.

Bakgrund

Ronneby kommun har sett att det finns ett behov av en ny förskola och ett nytt vård- och omsorgsboende i Johannishus. Detta har kommunen kommit fram till efter att ha tittat på de befintliga verksamheterna i Johannishus.

Det finns två förskolor och ett äldreboende i Johannishus i dagsläget, men befintliga lokaler är svåra att på ett lämpligt sätt bygga om och utveckla för att uppnå dagens behov och krav. De ligger på platser med, av olika anledningar, begränsade förutsättningar. Till exempel järnvägsbuller, begränsande trafiksituation eller för liten yta. Det kommer sannolikt också behövas fler platser än vad som finns idag. Därför har Ronneby kommun valt att hitta en ny plats. Helst där både förskola och vård- och omsorgsboende kan rymmas på samma fastighet, då det kan skapa goda synergieffekter.

Ronneby kommun ser också ett behov av fler bostäder. Kommunen växer befolkningsmässigt och det behöver därför också finnas möjlighet att skapa nya bostäder när behov uppstår.

För att hitta en lämplig plats för förskola, vård- och omsorgsboende och bostäder har kommunen utgått från översiktsplanen för Ronneby 2035. För en ökad förståelse vad en översiktsplan är och varför denna plats pekats ut som lämplig, läs mer under rubriken Översiktsplan (sida 7).

Markägoförhållanden

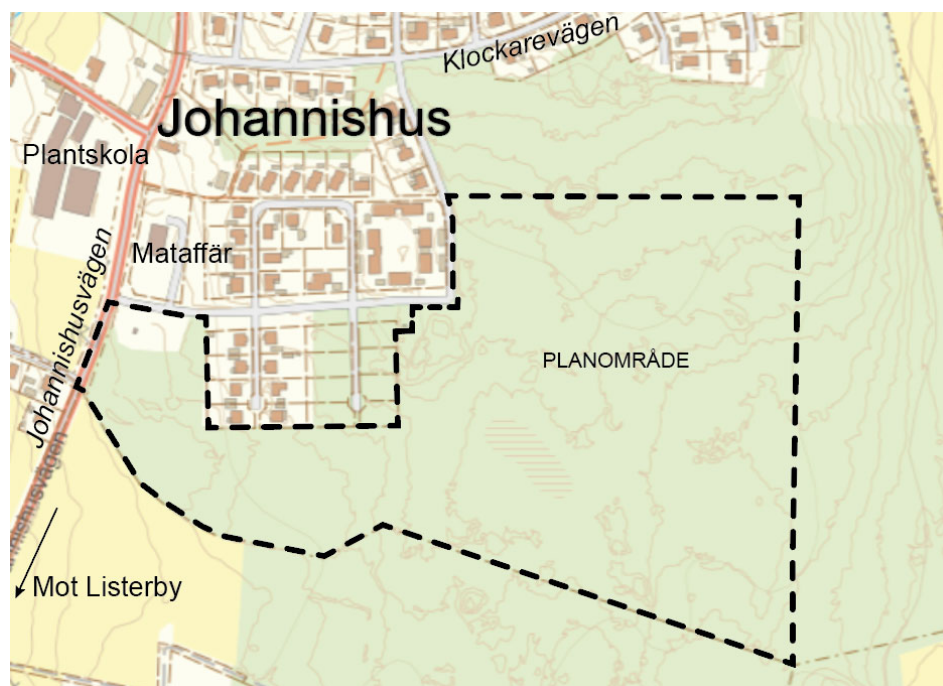
Ronneby kommun äger fastigheten Hjortsberga 4:73, inom vilken planområdet ligger.

Lägesbestämning och areal

Planområdet ligger i Johannishus, och är cirka 16,7 hektar.

Planområdets avgränsning

Planområdet angränsar till södra delen av tätorten Johannishus. Väster om planområdet ligger Johannishusvägen. I övrigt gränsar planområdet till mataffär, befintlig och pågående bostadsbebyggelse, skog, åker och hygge.



Den streckade linjen visar planområdesgränsen.

4. Tidigare ställningstaganden

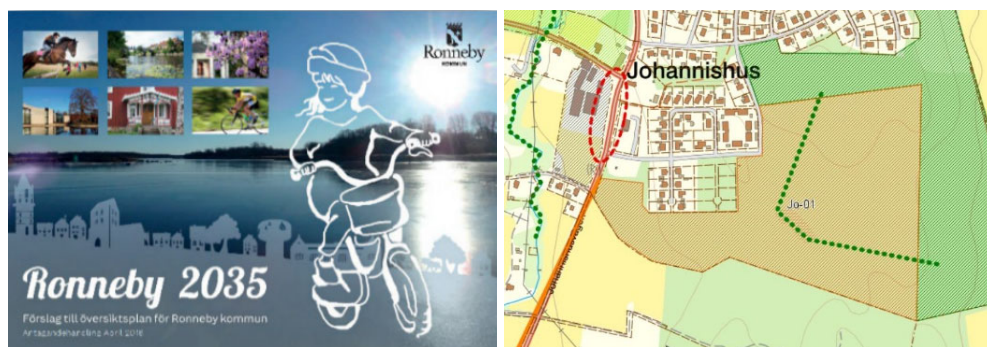
Översiktsplan

Alla kommuner ska enligt Plan och bygglagen (2010:900) ha en aktuell översiktsplan. I den anges inriktningen för den långsiktiga utvecklingen av den fysiska miljön. Till översiktsplanen för Ronneby 2035 finns också ett flertal mål, riktlinjer och planeringsstrategier kopplade.

I översiktsplanen för Ronneby 2035 framgår det att Ronneby kommun har som strategi att planera för ny bebyggelse i anslutning befintlig bebyggelse och infrastruktur. Vi ska komplettera bostadsutbudet så att en variation av olika bostadstyper och upplåtelseformer ökar i kommunens olika delar. Vi ska stärka tätorternas kärnor, bebyggelsestruktur och utveckla sociala mötesplatser. Vi ska möjliggöra för bostadsnära natur och sammanhängande grönstruktur i tätorterna. Vi ska försöka utforma kommunens lokaler på ett flexibelt sätt, så att det blir mer hållbart över tid.

Inom översiktsplanens strategier för kommunikation framgår det att vi ska utveckla attraktiva och säkra gång- och cykelstråk till målpunkter, samt stärka noder för kollektivtrafik och underlätta byte av transportmedel.

Med bland annat detta som bakgrund har ett område i södra Johannishus pekats ut i översiktsplanen som ett område lämpligt för framtida tätortsutveckling. Det utpekade området, som kallas Jo-01, motsvarar detaljplanens avgränsning. Översiktsplanen föreslår också ett grönstråk någonstans inom planområdet, vilket det också finns i detaljplanen.

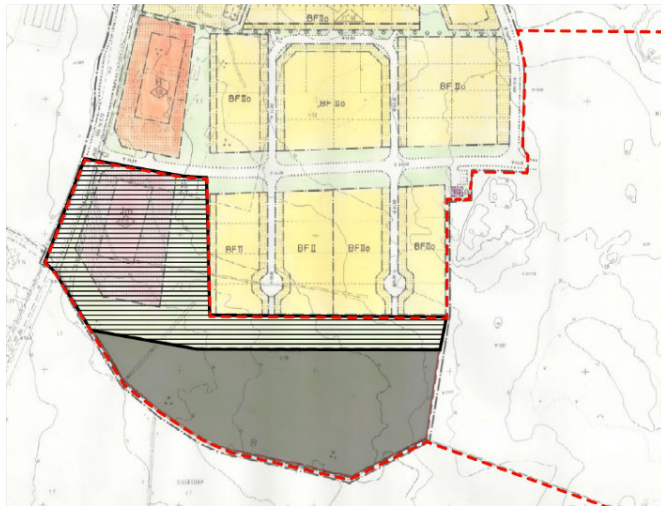


1. Översiktsplanens framsida 2. Ett utdrag ur översiktsplanen som den ser ut på kommunens webbkarta; utvecklingsområdet Jo-01 (orange yta), naturområden (grön yta), tätortsutveckling (röd streckad oval) och föreslagna grönstråk (grön streckade linjer).

Gällande detaljplan

Inom en liten del av planområdet gäller idag detaljplan för Hjortsberga 4:73 m.fl. antagen 1982-03-29. (plannummer: 166, FRM-akt: 1081-P82/14). Övrig del av planområdet är inte planlagt.

I gällande detaljplan finns ett område som medger småindustri med en byggnadshöjd på 5,0 meter (rosa på kartan nedan). Det finns även lite naturmark och vägområde inom aktuellt planområde. Denna del av gällande detaljplan ersätts av ny detaljplan. Vägområdet och en del av naturmarken kommer fortsätta ha samma användning, men är med i detaljplanen för att skapa överblickbarhet och tydlighet. Området med småindustri och en del av naturmarken kommer att ersättas med skola, vård, och centrumverksamhet.



Bakgrunden visar ett utsnitt ur gällande detaljplan. Randig skraffering visar vilket område som ersätts av ny detaljplan. Det grå området undantogs vid antagande och ingår därför inte i gällande detaljplan. Den röda streckade linjen visar en del av den nya planområdesgränsen.

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.

Kommunen har haft samråd med Länsstyrelsen gällande *Undersökningen av behovet att upprätta en strategisk miljöbedömning* och Länsstyrelsen delar kommunens bedömning om att genomförandet av Detaljplan för del av Hjortsberga 4:73 inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Miljömål

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 är att alla mål ska vara uppfyllda till år 2020.

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 miljö målen. Precis som miljö målen ska etappmålen vägleda miljö arbetet på nationell, regional och lokal nivå.

Bedömning av förslaget påverkan

Förslaget till ny detaljplan bedöms kunna främja insatserna att nå miljö målen genom att ny bebyggelse drar nytta av befintlig infrastruktur. Områden sparas för hantering av dagvatten. Vidare planeras även ett stort område naturmark för att bibehålla ett grönt stråk i bebyggelsen vilket gagnar den biologiska mångfalden och bostadsnära rekreation.

Lokala miljömål

Kommunfullmäktige fastställde nya lokala miljö mål i ett miljö program 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*

Detaljplanen bedöms bidra till minskad klimatpåverkan genom ett läge som drar nytta av befintlig infrastruktur. Grönstråk möjliggörs. Området ligger på en säker höjd sätt ur översvämningsrisk, en öppen dagvattenlösning i områdets lågpunkt möjliggörs vilket är ett bra sätt att hantera skyfall och naturens närhet ger ett bättre lokalklimat vid värmeböljor.

- **Giffri miljö**
Inga föroreningar bedöms finnas inom planområdet. Dagvatten kommer avledas längs med diken och i fördröjningsdammar. På så sätt renas och fördröjs dagvattnet naturligt.
- **Hållbar bebyggelseutveckling**
Genom att bebygga i anslutning till befintlig bebyggelse, infrastruktur och kollektivtrafikstråk bidrar området till att skapa en hållbar bebyggelseutveckling.
- **Friskt vatten**
En dagvattenutredning har tagits fram. Dagvattnet leds i största möjliga mål i öppna diken till öppna dammar. På så vis sker rening och fördröjning av dagvattnet naturligt med minsta möjliga påverkan på miljön. Efter fördröjning beräknas mindre vatten än i dagsläget släppas till ledningsnät samt recipienter.
- **Biologisk mångfald**
De höga naturvärdena som finns i och omkring Johannishus förväntas inte påverkas negativt. Planområdet ligger där det främst är yngre skog. De mesta värdefulla platserna och stråken inom planområdet sparas. Läs mer om under [5. Förutsättningar – Natur](#) på nästa sida.

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.

Förslaget bedöms innebära en liten påverkan på miljökvalitetsnormer för luft och buller med hänsyn till den ökande trafikmängden, dock utan att riskera närma sig några kritiska värden. Inga miljökvalitetsnormer bedöms överskridas.

5. Förutsättningar – Natur

Inom och runt omkring planområdet finns det mycket natur med olika karaktär och förutsättningar. Den beskrivs under kommande underrubriker.



Den streckade linjen visar planområdesgränsen på flygfoto.

Omgivningen (utanför planområdet)

Omkring Johannishus tätort finns det stora öppna ytor i landskapet i form av åkermark, ängs- och hagmarker samt eklandskap med höga naturvärden. De höga naturvärdena ligger inte angränsande till planområdet.

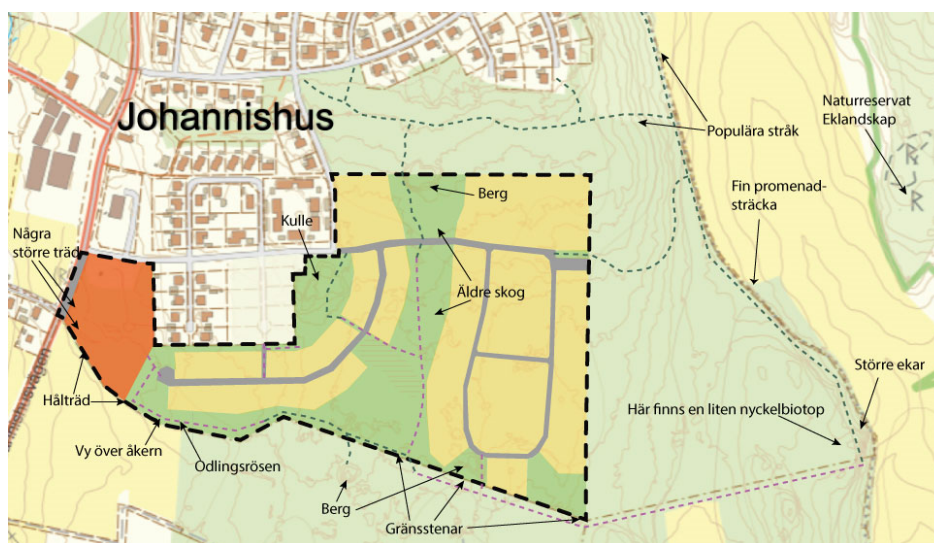
Planområdet gränsar till bostadsbebyggelse, Johannishusvägen, åkermark och skog. Det innebär att den nya bebyggelsen inte bedöms påverka den öppna landskapsbilden eller ha en negativ inverkan på de naturvärden som ligger omkring Johannishus.

Norr om planområdet finns en populär stig för rekreation. Längs med den finns en del större träd av olika arter, och flera småstigar som ansluter till intilliggande bebyggelse. Planområdesgränsen har flyttats lite längre ifrån stigen, jämfört med den yta som föreslås i översiktsplanen, för att inte komma för nära.

En bit öster om planområdet finns en mindre grusväg som används för rekreation. Den ligger i gränsen mellan kuperad skog och åkerlandskap. I skogsslätten finns några äldre vackra ekar och längs stråket ser man åkerlandskap. Ännu längre österut, på andra sidan åkrarna, kan man skymta ängs- och hagmarker samt eklandskap med höga naturvärden.



Första bilden är tagen på stigen norr om planområdet. Andra bilden är från stigen längs åkerkanten, öster om planområdet. (mars 2020)



Element i närmiljön samt principskiss för grönstråk och stigar. De mörkgröna stigarna finns idag och de lila är möjliga framtida stråk. Den svarta streckade linjen visar planområdesgränsen. Den orange ytan visar det område där detaljplanen medger skola, vård och centrumverksamhet. De gula ytorna visar de områden där bostadsbebyggelse tillåts.

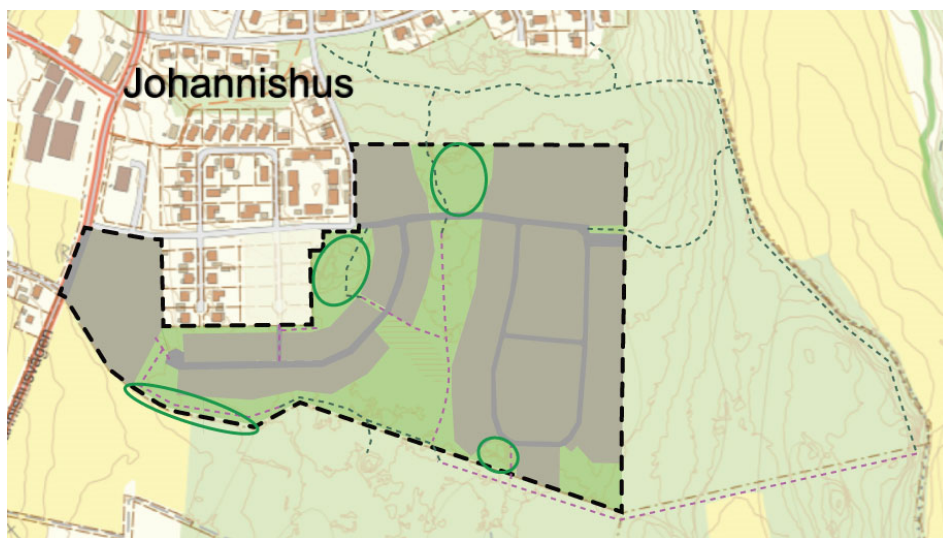
Natur som bevaras (inom planområdet)

Efter att ha varit på plats flera gånger och olika tider på året och tittat på vegetation, stråk och platser i området har följande punkter identifierats som extra viktiga. De har fått ligga till grund för detaljplanens utformning:

Fyra fina platser har identifierats. Första platsen i norra delen av området erbjuder bra vardagsäventyr för barn; litet berg att klättra på samt en lugn skyddad fikaplatz nedanför med stora träd och god uppsikt. Andra platsen är en kulle med annan typ av vegetation än vad som finns i området för övrigt (ljung m.m.) och med bra utsikt över ny framväxande bebyggelse. Tredje platsen är ett stråk i söderläge längs med en fin stenmur med vy över åkern och björkskogen, som också innehåller ett gammalt odlingsröse. Fjärde platsen, i sydöstra delen av planområdet är en höjd med berg i dagen och med historiska gränsstenar nedanför. Dessa fyra platser sparas inom användningen NATUR.

Ett brett grönstråk genom hela området. Översiktsplanen lyfter fram att det bör finnas ett grönstråk igenom området. Ett grönstråk har därför planerats i nord-sydlig riktning. Det placerats där det redan finns uppvuxen vegetation. Vi har också försökt placera det där det finns stigar idag, eller möjlighet att knyta an till nya rekreativstråk. Det breda grönstråket är som minst 50 meter brett för att möjliggöra bevarandet av stora träd. Det finns också flera mindre grönstråk i området. De smala stråken är utplacerade för att möjliggöra nya stigar och/eller fånga upp dagvatten vid höga regnflöden.

Rekreation och stigar. Där det varit möjligt har hänsyn tagits till befintliga stigar inom området, samt möjligheten att ta sig till stigar utanför området. Området är också utformat för att möjliggöra att nya stigar skapas, som kan knytas ihop med befintliga. Detaljplanen strävar efter att göra det enkelt att nå och röra sig i naturen i området.



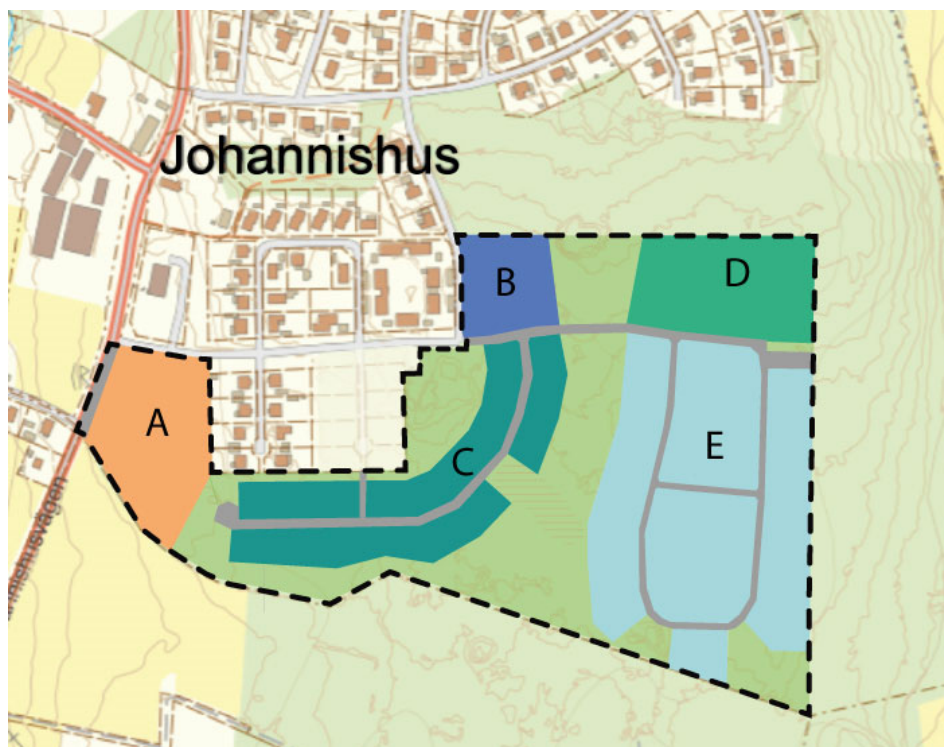
Gröna cirklar visar platser som valts att sparas. Brett grönstråk syns i mitten i nordsydlig riktning. Mörkgröna streckade linjer är befintliga stigar och lila är nya möjliga stigar.



Första bilden är tagen mot berget i norra delen av planområdet (mars 2020). Andra bilden är från södra delen av planområdet, längs med stenvuren (maj 2020).

Natur som exploateras (inom planområdet)

Planområdet har delats in i delområden A-E, för att underlätta orienteringen och tydligheten i planbeskrivningen. Delområdena A-E motsvarar de ytor som får bebyggas i detaljplanen. Det gröna är de områden som bevaras inom användningen Natur.



Områdesindelning. Färgerna på ytorna har inget att göra med dess användning, utan förtydligar endast områdesindelningen.

Område A (skola, vård och centrumverksamhet)

I västra delen av ligger område A. I detta område tillåter detaljplanen skola, vård och centrumverksamhet på ett område som är nästan 14 000 kvm. I norra delen fanns en bensinstation tills nyligen. Där finns en återvinningsstation som kommer flyttas. I övriga delar finns det rester från hagmark, t.ex. staketrester, snår, lägre vegetation, några mindre träd och stenmurar. I västra och södra delen av området finns några få större träd.

Ett ledningsområde löper genom fastigheten, vilket inte får bebyggas. Detaljplanen medger inte utfart västerut mot Johannishusvägen och medger inte heller bebyggelse inom 12 meter från Johannishusvägen.

Troligtvis kommer där att bebyggas en förskola samt ett vård- och omsorgboende. Den kommer angöras norrifrån och troligen ha förskolegården i södra delen. Det vore lämpligt att försöka behålla några befintliga träd inom området, speciellt på förskolegården. Stenmuren i söder och de större träden i den västra och södra delen av området skulle kunna bidra med en välkomnande entré till området. För en blivande förskola finns möjlighet att skapa en spännande gårdsmiljö, med olika sorters vegetation, naturlig skugga från befintliga träd samt möjlighet att ha en genväg direkt till ytterligare naturmiljöer och grönstråk.

Område B (bostäder)

I norra delen av planområdet ligger område B, öster om Skogvaktarevägen. Här tillåter detaljplanen bostadsbebyggelse. I det här området är det idag blandskog av olika ålder. En del av skogen är snårig, ung och inte genomtränglig, men i östra delen av området är det lite mer öppet under några något äldre träd. Öster om fastigheten ligger det ett brett naturstråk med stigar och ett litet berg, som bjuder in till rekreation och vardagsäventyr.

Område C (bostäder)

I södra delen av planområdet tillåter detaljplanen en gata med bostadsbebyggelse på båda sidorna. Den ansluter från en förlängning på Öster Marksvägen och går i en båge öster och söder om Arrendevägen och Rättarevägen. Inom området är idag blandad vegetation; ett nyligen avverkat hygge, några björkdungar, lite barrträd med mera. En liten del av område C är idag naturmark i gällande plan, se [Gällande detaljplan](#), sida 8.

Detaljplanen tillåter bostadsbebyggelse inom detta område, där alla blivande fastigheter gränsar till naturområde. Från den nya bostadsgatan tillåter detaljplanen en gång- och cykelväg som ansluter till Rättarevägen. På vändplanen är det också möjligt att gå rakt ut i naturen eller gena till område A (där det exempelvis kan komma att uppföras en förskola).

Precis norr om område C, mot Arrendevägen och Rättarevägen ligger det ledningar under mark, se [Vatten och avlopp](#), sida 25. Där marken utpekad som naturmark i detaljplanen, precis som i gällande plan.

Område D (bostäder)

I nordöstra delen av planområdet finns ett område där detaljplanen medger bostäder. En stor del av området består idag av tät skog som vuxit upp efter avverkning (troligtvis i början av 70-talet).

Område E (bostäder)

I östra delen av planområdet finns ett stort område där detaljplanen medger bostäder. Detta område blir troligtvis den sista etappen som byggs ut inom detaljplanen, och i samband med det även en dagvattendam i sydöstra delen av planområdet. En stor del av området består av tät skog som vuxit upp efter avverkning (troligtvis i början av 70-talet). En mindre del av området består av träd som blåste ner/avverkades för några år sen.

6. Förutsättningar – Mark

Geotekniska förhållanden

Det finns en geoteknisk utredning från 1981, vilken har utrett markens förutsättningar. Den visar på goda grundförhållanden. Enligt utredningen består marken av morän som är siltig och sandig. Ovanpå den ett mullhaltigt ytskikt med sten och block. Under moränen block eller berg.

Radonsäkert byggande

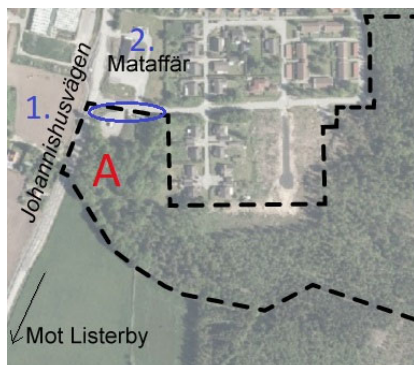
Allt byggande vid nybyggnad i Sverige ska utföras radonsäkert och vid detaljplaneläggning kan förekomsten av radon behöva beskrivas på ett översiktligt sätt. Det är byggherren som ansvarar för att de byggåtgärder som utförs uppfyller de krav som gäller enligt plan- och bygglagen eller föreskrifter och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

Förorenad mark

Ett sågverk har funnits i närheten av planområdet. Sågverket hanterade varken tryckimpregnering eller dopp och bör därför inte ha lämnat rester i marken. En MIFO 11 är gjord som bedömer skyddsvärdet som måttligt och har gett den en riskklass 3. I den framgår att lindan skulle kunna ha använts i små volymer och under en begränsad tid. Bedömningen gjordes att de föroreningar som skulle kunna ha uppstått sannolikt har försvunnit idag.

¹ MIFO 1 är en inventering av förorenande områden. Det kallas även för objektssammanfattning. ID för denna är 109403 och finns hos Länsstyrelsen.

På 1970-talet låg sågverket strax norr om området, där det nu finns en mataffär. Före dess låg det väster om planområdet, där det nu finns åkermark. En liten del av sågverkets verksamhet skulle kunnat ha legat några meter in i planområdet, där det kommer bli angöring och parkering till område A. Om det mot förmodan skulle bli en del av förskolegården bör markprover för lindan tas i enlighet med försiktighetsprincipen. Om marken visar sig vara förorenad ska anmälan om avhjälpandeåtgärd i förorenat område enligt § 28 i Förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd göras.



Ett sågverk har funnits utanför den del av planområdet som kallas område A.

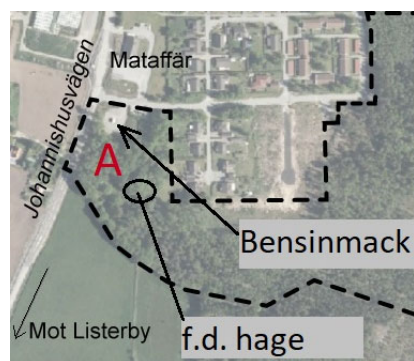
Först väster om området (1.) sen norr om området (2.).

Några meter kan ha legat inom planområdet (blå oval).

Det har funnits en bensinstation, där det före låg ett sågverk. I närheten av där det idag är matbutik. Markprover togs då bensinmacken flyttade, och inga krav på sanering ansågs behövas.

Det fanns nyligen en bensinstation i nordvästra delen av planområdet (inom område A). Kommunen äger marken och arrenderade ut den. Avtalet är uppsagt och bensinmacken flyttad, för att möjliggöra en bra trafiklösning och en bra vistelsemiljö för förskola och vård- och omsorgsboende. Markprover har tagits efter flytten som inte visar på några föroreningar.

På ungefär samma plats har det senare funnits en hage. I denna har björnloka besprutats i början av 2000-talet med Round Up (som innehåller glukosfat). RoundUp binder till yttlig jord, vilken kommer schaktas bort när området exploateras. Jorden kommer att provas och om marken visar sig vara förorenad ska den hanteras i enlighet med förordning om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd (1998:899).



Inom planområdet (område A) har ett företag arrenderat mark för en bensinmack, vilken nyligen flyttat.

Strax söder om den fanns det i början av 2000-talet en hage, inom vilken björnloka har besprutats.

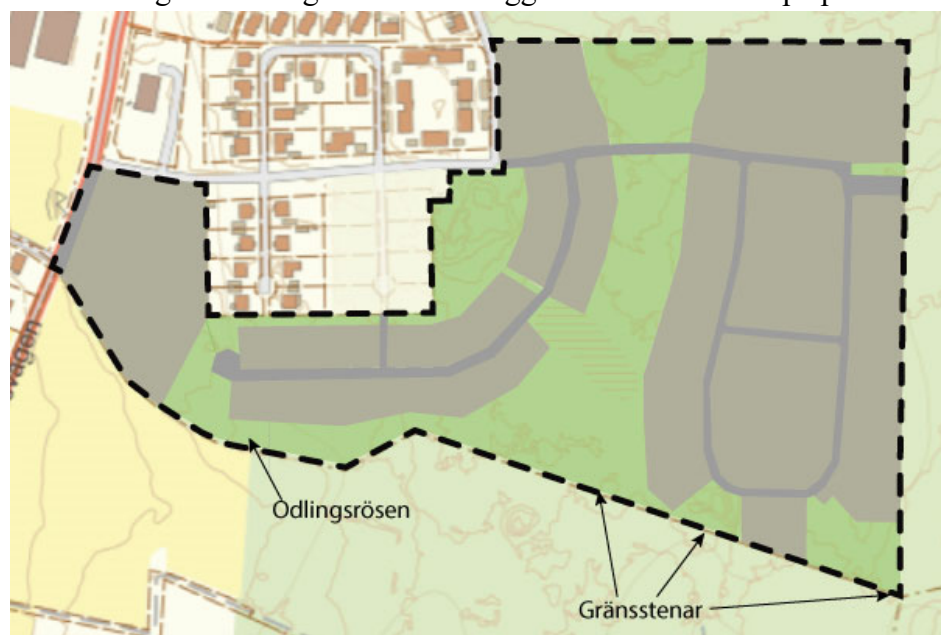
Risk för skred

Området har inte kartlagts som riskområde för ras-, skred- eller erosion enligt SGI:s översiktliga kartläggning. Den geotekniska utredningen visar på goda förhållanden, så det är troligen en låg risk för skred.

Fornlämningar

I riksantikvarieämbetets databas finns inga utpekade fornlämningar inom planområdet. Det finns dock mycket fornlämningar i och omkring Johannishus. Skulle fornlämning påträffas vid markarbete ska arbetet avbrytas och Länsstyrelsen i Blekinge län kontaktas i enlighet med 2 kap 10 § kulturmiljölagen, KML.

I planområdets södra gräns finns det troligen gränsstenar som markerade Djurtorps bys gränser på 1700-talet samt en stenhög som troligen är ett odlingsröse. Det finns dock inte någon formell dokumentation för dessa. Odlingsröset är nu inmätt och syns på grundkartan som en "ägoslagsgräns". Såväl odlingsröset om gränsstenarna ligger inom naturmark på plankartan.



Placering av det som troligen är lämningar i form av odlingsröset och gränsstenar.

7. Förutsättningar – Bebyggelse och befolkning

Riksintresse

Det finns inga områden för riksintressen inom eller angränsande till planområdet.

Bebyggelseområde

Det finns ingen befintlig bebyggelse inom planområdet. I närområdet finns en närbutik, plantskola och bostadsområden med friliggande villor samt marklägenheter.

Byggnadskultur och gestaltning

Då ingen kulturmiljö eller befintlig bebyggelse finns inom planområdet har inga särskilda krav på utformning för ny bebyggelse ställts i detaljplanen.

Johannishus är idag utbyggt i omgångar med många år emellan. Varje område representerar sin tid och är byggda efter de förutsättningar och ideal som gällde då. Det blir som naturliga ”årsringar” i samhället. Även detta område byggs med fördel ut etappvis, där varje delområde byggs ut i ett sammanhang.

Ljusförhållanden på plats

Platsen har överlag goda ljusförhållanden. Det finns få höjdskillnader eller byggnader som skuggar. Detaljplanen och områdets förutsättningar möjliggör stora tomter, vilket underlättar bra ljusförhållanden. I de flesta delar av planområdet kommer vegetationen i grönstråken (NATUR på plankartan) bidra med lite skugga som kommer vara välbehövlig när det är varma och soliga dagar.

Offentlig och kommersiell service

Närbutik ligger intill planområdet. Där finns även brevlåda och postombud. Det finns en återvinningsstation, som kommer behöva flyttas. Detaljplanen tillåter i västra delen skola, vård och centrumverksamheter. Troligen kommer den platsen att bebyggas med en ny förskola och ett nytt vård- och omsorgsboende.

Idag finns två förskolor i Johannishus, den närmsta ligger cirka 700 meter från planområdet. Grundskolan i Johannishus ligger cirka 2,5 kilometer åt nordväst. Det finns även förskolor och grundskola i Listerby, nästan 4 km bort. (Avstånden är faktiskt sträcka från de närmsta bostäderna i planområden, inte fågelvägen.)

Posttjänster

Den samhällsomfattande posttjänsten innebär bland annat att placering och standarder finns för mottagande av post i samhället. Det är därför viktigt att

posten ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till arbetsmiljön för chaufförer och brevbärare. Vid nybyggnation placeras postlådan i en lådsamling vid infarten till området och nya områden kan också medge en rundkörsl för att undvika backande fordon. I flerbostadshus tas posten emot i en postbox på entréplan i byggnaden.

Tillgänglighet

Då planområdet idag består av blandad skog och vegetation och helt saknar belysning, skyltar, större stigar m.m. så kommer tillgängligheten i området att förbättras väsentligt. Många tillgänglighetsaspekter belyses i ett senare skede, t.ex. i bygglovsprocessen.

Barnperspektiv

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.

Planområdet har goda förutsättningar att bli ett barnvänligt område. Det blir en del av en tätort med gång- och cykelavstånd till många målpunkter.

Planområdet är utformat med barnperspektivet i åtanke. Planområdets vägnät och möjliga stråk genom naturen innebär att gena stråk kan skapas och möjlighet finns att välja mellan belysta vägar och spännande stigar.

Inom planprocessen har arbetsgruppen haft dialog med några olika boende i tätorten samt representanter från förskolorna i Johannishus för att försöka kartlägga och spara de stigar och utflyktsmål som är mest populära. Samt försöka identifiera andra platser som skulle kunna skapa mervärden inom planområdet när det exploateras. Bland annat finns förskolornas favoritutflyktsplats sparad inom naturmark; berget som ligger i norra delen av planområdet och den skyddade platsen nedanför. Det finns också möjlighet att ta sig dit från den nya förskolan, både genom naturmark men också på gång- och cykelvägar. Se även [Natur som bevaras \(inom planområdet\)](#), sida 13.

Område A medger vård, skola och centrumverksamhet, vilket är de funktioner som drar mest trafik. De är placerade nära Johannishusvägen för att inte dra in onödig trafik i området och på så sätt göra bostadsområdet säkrare och lugnare.

Troligen kommer område A att bebyggas med en förskola och ett vård- och omsorgsboende. Områdets förutsättningar innebär att området bör angöras norrifrån, vilket troligen innebär att förskolans gård placeras söderut. Det skulle innebära att gården till stor del är vänd mot natur snarare än trafik, samt möjlighet att spara och låta befintliga träd berika gården. Gården skulle också få direkt anslutning till naturmark med grönstråk till olika utflyktplatser och med en genväg till nya bostadsområdet (Område C).

I den trafikutredningen som tagits fram har områdets förutsättningar utretts (med utgångspunkt från att förskola och vård- och omsorgsboende kommer ligga i område A). Ett förslag på utformning redovisas i trafikutredningen. I den föreslås utformning av vägar, korsningar, passager, övergångsställen samt gång- och cykelbanor. Detaljplanen har justerats för att möjliggöra anpassning efter trafikutredningens förslag på utformning.

Lek och rekreation

Kommunen har som målsättning att det ska finnas grönområden nära alla bostadsområden. I detta område angränsar naturen till bostäderna, och grönstråken gör det möjligt att nå naturen direkt från tomten eller inom någon minuts promenad.

I Johannishus finns två lekplatser i dagsläget, samt två förskolor med varierade utemiljöer. Inom planområdet är möjligt att anlägga en kommunal lekplats inom NATUR, men det är inget som det planeras för i nuläget. Det är också möjligt att en bostadsrättsförening eller liknande väljer att bygga en lekplats inom kvartersmark. Om en förskola byggs inom område A, finns det troligen möjlighet att leka på dess gård när verksamheten har stängt (kvällar och helger).

I Johannishus finns flera olika aktiviteter inom gång- och cykelavstånd från planområdet för ungdomar och vuxna, till exempel vid Rydsgården som är några hundra meter bort. Se även [Natur som bevaras \(inom planområdet\)](#), sida 13.

8. Förutsättningar – Vatten och klimat

Strandskydd

Det finns inga sjöar eller vattendrag inom planområdet. Det finns rester från gamla avvattningsdiken från åkermarken söder om planområdet. Dessa är oftast torra. Det finns en sumpmark inom planområdet. Denna innehåller inget öppet vatten. Vid höga vattenflöden är där blött och lerigt, men större delen av året är där torrt. Den består mest av våtmarksväxter, vass och gräs.

Kommunens bedömning är att varken de före detta avvattningsdikena eller sumpmarken har något strandskydd. Dels för att de är små och dels för att de större delen av året är helt torra. De bedöms inte heller vara viktiga för växt- och djurliv eller rekreation.



Första bilden visar ett före detta avvattningsdike (maj 2020). Andra bilden visar sumpmarken (november 2020).

Dagvatten

En dagvattenutredning har genomförts av AFRY på uppdrag från kommunen. Första versionen gjordes efter samråd, plankartan anpassades därefter för att möjliggöra föreslagna lösningar. Efter granskning reviderades dagvattenutredningen och kompletterades med beräkningar för skyfall samt föroreningar.

Indragen text nedan är en sammanfattning formulerad av konsulten, reviderad efter granskning.

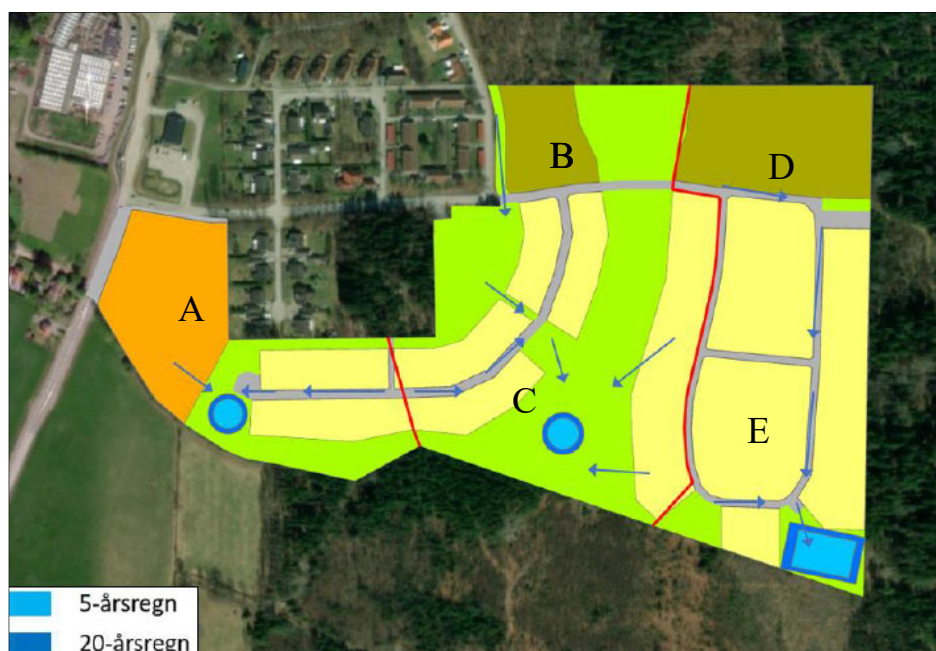
Ronneby kommun arbetar för tillfället med att ta fram en detaljplan som möjliggör byggnationen av bostäder, förskola, vård- och omsorgsboende i södra Johannishus. Nybyggnationen innebär ökade dagvattenflöden och fördröjningsbehov.

Avrinnings- och fördröjningsberäkningarna tar hänsyn till ett 20-årsregn med en klimatkfaktor på 1,25. 20-årsregnet har en intensitet på 358 l/s, ha. Markavvattningsföretagens begränsande kapacitet på 1,0 l/s/ha och 1,2 l/s/ha beaktas i fördröjningsberäkningarna. Utsläppen till markavvattningsföretagen ska förhålla sig till dess kapacitet och de framtida flödena ska därför inte överstiga dagens flöden. Befintligt flöde från planområdet vid ett 20- och 100-årsregn uppgår till 486 respektive 829 l/s. Detta motsvarar 30 respektive 51 l/s/ha vilket är betydligt högre än markavvattningsföretagens dimensionering. Föreslagna dagvattenlösningar förbättrar därmed situationen jämfört med dagsläget.

Utbyggnaden förväntas behöva delas upp i tre avrinningsområden baserat på höjdsättningen i området. Totalt är det ca 4 450 m³ som behöver fördröjas vid ett 20-årsregn med klimatkfaktor 1,25. I den västra delen av utredningsområdet behöver ca 880 m³ fördröjas, medan i den centrala är behovet ca 990 m³ och i den östra delen blir fördröjningsbehovet ca 2 600 m³. För att åstadkomma detta rekommenderas anläggning av 3 dagvattendammar i utredningsområdet, en i väster, en centralt i sumpmarken och en i östra delen av planen.

Ska planområdet kunna fördröja ett 100-årsregn till diktningens flöden på 1,0 resp. 1,2 l/s/ha behövs en volym på ca 8 000 m³. Om utflödet från planområdet stryps ned till 486 l/s, vilket motsvarar ett 20-årsregn för befintlig markanvändning, så skulle fördröjningsvolymen vid 100-årsregn rymmas i föreslagna dammar (20-årsregn). Föroreningsberäkningar visar att föreslagna dammar ger en god rening vid planerad situation. För att få ned koncentrationerna av fosfor och kväve än mer behövs något ytterligare reningssteg.

Efter upprättandet av detta PM 2021 har markanvändningen justerats för att tillgodose dagvattenhantering och skyfallsvägar. Bebyggelsen utförs så att vägnätet ligger lägre än anslutande bebyggelse för att det ska kunna agera sekundära rinnvägar vid kraftigare regn.



Planskiss från dagvattenutredningen. Den visar föreslagen placering av dagvattenmagasin och ungefärlig storlek vid 5- och 20-årsregn.

Väster om område B föreslås ett svackdike som kan fånga upp dagvatten vid skyfall. Liknande det som finns på platsen idag. I skissen ovan är det ett grönområde, men för att förtydliga att detta område har en teknisk funktion för fördröjning och avledning av dagvatten snarare än som rekreation har det på plankartan placerats inom användningen GATA med egenskap dagvatten. Det gör det också möjligt att kulvertera diket om en infart skulle göras över området.

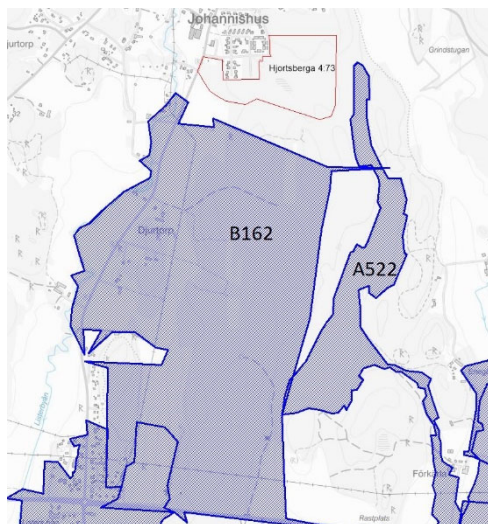
Ta del av utredningen i sin helhet genom att ladda ner den på www.ronneby.se/sodra-johannishus eller kontakta kommunen.

Markavvattningsföretag

Söder om planområdet finns två markavvattningsföretag från 50-talet. De är ännu aktiva, och kommunen har träffat representanter från dessa. I dagvattenutredningen har man haft markavvattningsföretagens flöden som utgångspunkt i de beräkningar för fördröjning som gjorts. De föreslagna dammarna i utredningen är väl tilltagna. Det innebär att när området exploateras ska enligt beräkningarna inte mer vatten än idag släppas till

områdena söderut. Enligt beräkningarna kommer mindre vatten att släppas, då man utgått från kraven i markavttningsföretagen istället för dagens flöden.

Utdrag ur dagvattenutredningen:



B162 har dikats ur och beräknas hantera 1,2 l/s/ha från avrinningsområdet medan A522 beräknas hantera 1 l/s/ha. Flödena är vad man kan förvänta sig från naturmark vid vardagsregn, alltså regn med en återkomsttid under 1 till 2 år beroende på de lokala förutsättningarna. Vid större regn kan det idag bli översvämning inom diktningföretaget.

Risk för höga vattenstånd

Planområdet ligger i sin helhet på minst +26,0 meter över havet. Risken för översvämning bedöms därför som liten. Lågpunkter i området har studeras i samband med dagvattenutredningen.

Klimatanpassning

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

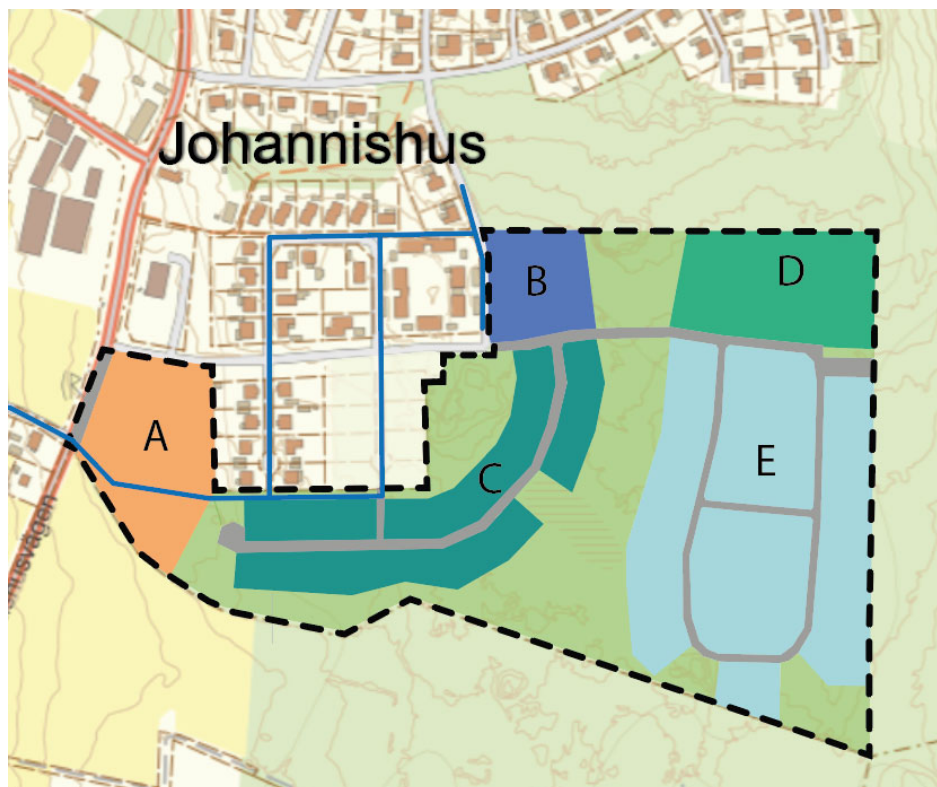
Planområdet har goda förutsättningar för ett bra lokalklimat. Det finns växter och träd i närheten samt inom områdets grönstråk, vilket dämpar värmeböljor. Planen möjliggör för en öppen dagvattenhantering vilket också bidrar till ett bättre lokalklimat vid värmeböljor samt kan hantera större mängder regn. I dagvattenutredningen har en utformning föreslagits som även hanterar 100-årsregn. I första hand fångas regn upp och fördröjs i grönstråk, diken och dagvattendammar. Vid kraftiga regn tillåts vatten stå på vissa ställen, men det ska inte rinna till byggnader.

Vatten och avlopp

Ronneby Miljö & Teknik AB ansvarar för verksamhetsområdet i södra Johannishus. De har utrett områdets kapacitet och har bekräftat att det finns möjlighet att ansluta. När beslut tagits att planområdet ska ingå i verksamhetsområde för dessa VA-tjänster kommer de att bygga fram serviledningar till förbindelsepunkt och ta in avgifter enligt gällande VA-taxa.

Ronneby Miljö & Teknik AB har vatten- och avloppsledningar genom planområdet. Ledningarna går igenom det område som medger skola, vård och centrumverksamhet (område A) samt inom naturmark (grönt på kartan).

Inom kvartersmark (område A) skapas ett ledningsområde på 6 meter som regleras med prickmark, vilket innebär att inga byggnader får uppföras. Inom naturmark behövs inget ledningsområde då det är allmän platsmark och kommunal mark.



Blå streck visar VA-ledningarnas nuvarande placering inom planområdet.

9. Förutsättningar – Trafik

Gator och trafik

Med fordon angörs planområdet från Johannishusvägen via Öster Marksvägen. Planområdet angränsar också till Skogvaktarevägen. Till fots eller med cykel angörs området främst via cykelbana längs Johannishusvägen som leder till Listerby samt längre norrut i Johannishus. Gångstråk och cykelstråk finns även från närliggande bostadsområden samt från Rydsgården som är en viktig mötesplats i Johannishus.

I västra delen av planområdet medges skola, vård och centrumverksamhet (område A). Dessa användningar skulle kunna generera mycket trafik och har därför placerats nära Johannishusvägen för att undvika att trafiken leds genom bostadsbebyggelse. Troligen kommer en förskola att uppföras här, vilket genererar trafik med intensiva perioder i samband med hämtning och lämning av barn.

En trafikutredning har genomförts av AFRY på uppdrag av kommunen. Den utreder förutsättningarna och föreslår utformning av korsningar, övergångsställen och gator. Trafikmätningar har kompletterat befintligt underlag. Beräkningarna i utredningen har gjorts på två olika scenarier, på grund av att Trafikverket planerar en ombyggnation av E22:an. Det inte beslutat huruvida de planerar att stänga det s.k. Tvingkrysset eller inte. Om den korsningen stängs bedöms mängden trafik öka genom Johannishus.

Indragen text nedan är en sammanfattning formulerad av konsulten:

Den nya planen beräknas ge tillkommande trafik som framförallt påverkar Johannishusvägen och Öster Marksvägen. Den största trafikökningen enligt beräkningarna kommer efter exploatering år 2040 bli på Johannishusvägen söder om korsningen med Öster Marksvägen där trafikmängden kommer öka med ca 1840 ÅDT.

Vid scenariot där Tvingvägen vid det så kallade Tvingkrysset utmed E22 stängs beräknas trafiken öka med ytterligare ca 1640 ÅDT på Johannishusvägen söder om korsningen med Öster Marksvägen. Den beräknade trafikmängden på Öster Marksvägen kommer öka med ca 1340 ÅDT vid båda scenarierna då den inte påverkas av den tillkommande trafiken från Tvingvägen på Johannishusvägen.

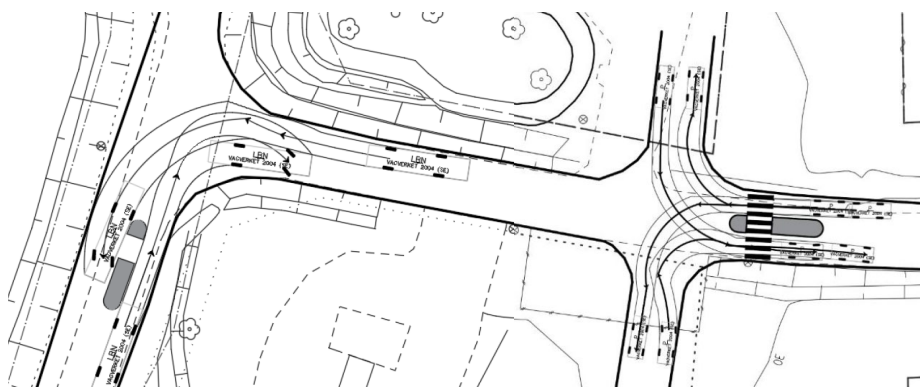
Korsningen Johannishusvägen/Öster Marksvägen föreslås ur trafiksäkerhetssynpunkt utformas med möjlighet för trafikanter att passera förbi väntande vänstersvängande fordon även om regelrätt separat vänstersvängsfält inte kan anses behövas. Av trafiksäkerhetsskäl har utredningen även undersökt möjligheten till en passage söder om korsningen för att skapa en säker passagemöjlighet för de som ska ta sig från dagens befintliga gång- och cykelväg på västra sidan av Johannishusvägen till det nya planområdet.

En angöring till den nya förskolan och vårdboendet har studerats och förslaget är att placera denna angöring i den östra delen av fastigheten, detta då Trafikverkets önskemål är att inte placera korsningen inom 50 m från befintlig Johannishus/Öster Marksvägens korsning. En justering av befintlig anslutning på norra sidan föreslås för att skapa en tydlig korsningspunkt med angöringar mitt för varandra. För att i den

föreslagna fyrvägskorsningen få en trafiksäker passage för gående och cyklister föreslås att en passage med övergångsställe placeras över Öster Marksvägen strax öster om den föreslagna nya korsningen. På den västra sidan om fyrvägskorsningen bör en gångbana anläggas för att skapa en trafiksäker väg för gående till busshållplatsen. Denna bör knyta an till de föreslagna övergångsstället.

Förslag på dimensionering av gator samt gång- och cykelvägar inom området har tagits fram utifrån det nya områdets behov och kopplingar till befintliga vägnät både för oskyddade trafikanter och övriga. Områdets nya bostadsgator föreslås dimensioneras så att personbilar kan mötas med god komfort och lastbil och bil kan mötas i låg hastighet på raksträcka. En gångbana föreslås på en sida av vägen.

Befintliga Öster Marksvägen samt dess förlängning enligt planen föreslås dimensioneras med gatuutrymmen för mötande större fordon i högsta utrymmesklass samt en separat gång- och cykelbana på södra sidan av Öster Marksvägen.



Föreslagen utformning enligt trafikutredningen för korsningen Johannishusvägen och Öster Marksvägen samt korsningen för att angöra matbutiken norrut och planområdet (område A) söderut.

Detaljplanen har reviderats för att möjliggöra de lösningar som föreslås i utredningen. Planområdet kommer att byggas ut etappvis. Föreslagna trafiklösningar kommer också byggas ut etappvis. Ta del av utredningen i sin helhet genom att ladda ner den på www.ronneby.se/sodra-johannishus eller kontakta kommunen.

Parkering

Parkering sker inom respektive fastighet.

Kollektivtrafik

Precis intill planområdet finns bussförbindelse med ett fåtal turer. Planområdet ligger intill en separerad och belyst gång- och cykelväg till Listerby (2,4 km) där det finns tätare kollektivtrafik mot såväl Karlskrona som Ronneby/Karlshamn. Från E22 kan man också åka flygbuss eller direkt kollektivtrafik till flygplatsen Ronneby Airport.

Kollektivtrafiken regleras inom i planprocessen. Men i enlighet med Ronneby kommuns översiktsplan och planeringsstrategier försöker kommunen bebygga i anslutning till ny bebyggelse, för att bland annat ge

bättre möjligheter för service såsom kollektivtrafik. På sikt planeras kollektivtrafiken ökas i Johannishus.

Det vore lämpligt att förbättra möjligheterna att parkera sin cykel säkert och förbättra tryggheten kring hållplatsen i Listerby. Det ligger dock utanför ramen för detta planarbete.

Buller

Trafikbuller från Johannishusvägen kan förekomma. Hur förskola samt vård- och omsorgsboende påverkas av bullernivåerna beror hur och var de placeras. T.ex. om en byggnad placeras med långsidan mot Johannishusvägen så blir det en tystare gård.

För att minska bullernivåerna för bostäderna i närheten är vård- och omsorgsboende placerat så att de kan angöras utan att köra igenom intilliggande bostadsområde (för att inte dra in trafiken i området). De nya bostäderna inom planområdet ligger i ett skyddat läge och bedöms inte störas av buller.

Enligt de nya bullerreglerna i plan- och bygglagen ska bullerutredning alltid genomföras (utom när det är uppenbart onödigt) och beräkningarna ska redovisa bullersituationen 2040.

En bullerutredning har genomförts av AFRY/Efterklang på uppdrag av kommunen. Den utreder förutsättningarna och skulle vid behov föreslå åtgärder. Beräkningarna i utredningen har gjorts för 2040 och på två olika scenarier, på grund av att Trafikverket planerar en ombyggnation av E22:an. Trafikverket har inte beslutat huruvida de planerar att stänga det s.k. Tvingkrysset eller inte. Om den korsningen stängs bedöms mängden trafik öka genom Johannishus, framförallt mängden tung trafik. Ingen av beräkningarna för de två olika scenarierna visade att några riktvärden för buller riskerar överskridas och därför föreslogs inga särskilda åtgärder.

Vid detaljplanens antagande är förslaget att Tvingkrysset inte ska stängas, vilket innebär en bättre trafiksituation efter E22:ans ombyggnation jämfört med om den skulle stängas.

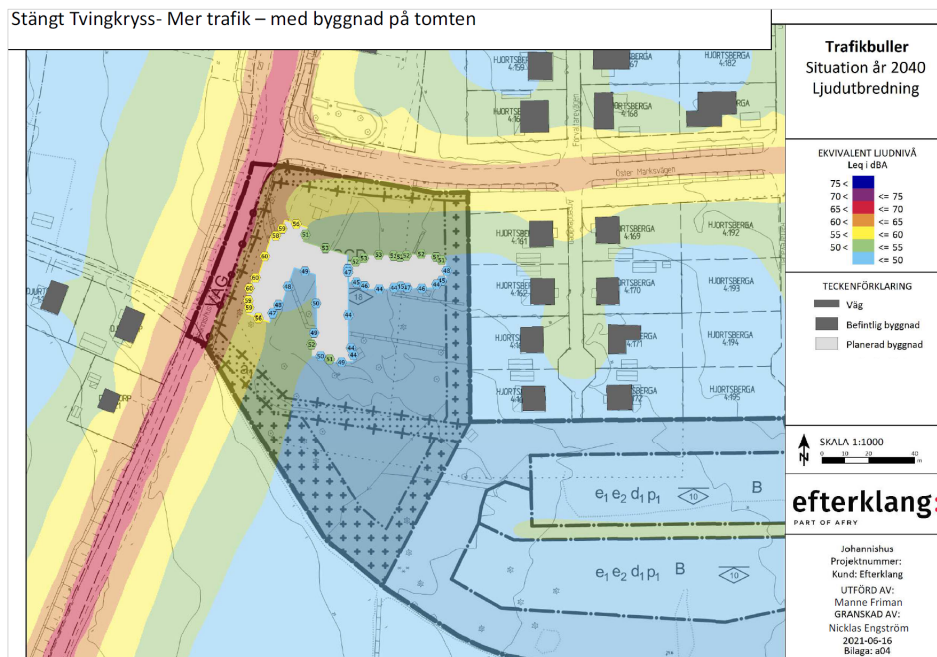
Indragen text nedan är en sammanfattning formulerad av konsulten:

Riktvärden för buller enligt Trafikbullerförordningen innehålls för tomter inom planområdet som avser ytor för planerade bostäder.

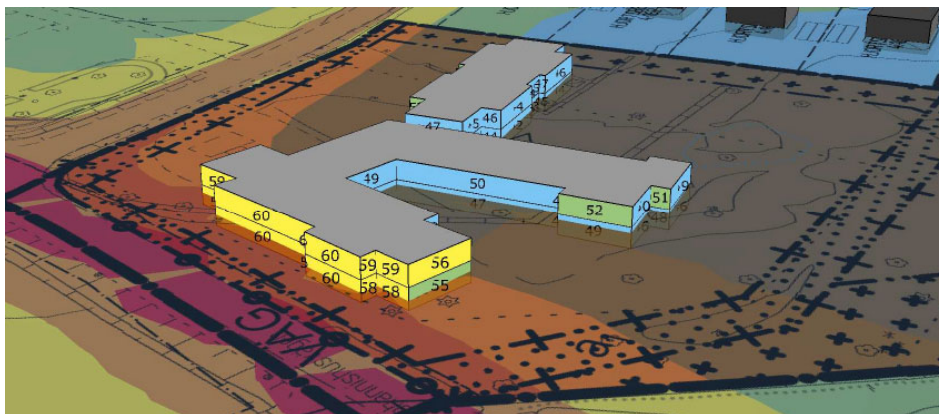
Ljudnivån vid vårdboende/äldreboende som är närmast Johannishusvägen (12 m ifrån) har ljudnivåer på som högst 60 dBA med trafiksituation Stängt Tvingkryss (mer trafik). Ljudnivån innehåller riktvärde enligt Trafikbullerförordningen och en gemensam uteplats där 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå går att anlägga. Inget krav finns på maximal ljudnivå vid fasad när 60 dBA ekvivalent ljudnivå innehålls.

Riktvärden för buller gällande skolgård enligt Naturvårdsverket innehålls på platsen utmarkerad för förskolgård. Med föreslagen byggnad på tomten för förskolgård så blir ljudmiljön mycket bra.

Ett exempel på hur byggnader skulle kunna placeras har använts i beräkningarna och illustrationerna nedan för att få en uppfattning om hur bullernivåerna påverkas av bebyggelse. Den u-formade byggnaden är i detta exempel tänkt som en vård- och omsorgbyggnad (den ligger 12 meter från vägen) och den andra som en förskola. Båda i två våningar.



Ljudutbredning år 2040, från bullerutredningen, för det scenario som innebär mest trafik. Här framgår det att förskolans gård får en bra ljudmiljö och att nya samt befintliga byggnader och uteplatser beräknas få en godkänd ljudmiljö. (OBS: byggnaden är bara ett exempel)



Ekvivalent ljudnivå som 3D vy för fallet med stängt Tvingskryss. (OBS: byggnaden är bara ett exempel)

Ta del av utredningen i sin helhet genom att ladda ner den på www.ronneby.se/sodra-johannishus eller kontakta kommunen.

Störningar

Inga skyddsanordningar krävs.

El-, tele- och fiberanslutning

Det finns el, tele och fiber i närliggande vägar som bebyggelsen i planområdet kan ansluta till.

Det finns även elledningar inom planområdet, till bensinstationen som låg i planområdets nordvästra del (område A).

Solenergi

Det finns förutsättningar för solenergi inom planområdet. Se exempelvis Solkartan för Blekinge län med mera.

Avfall

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

10. Motivering av planbestämmelser

Egenskapsbestämmelser för allmän plats

dagvatten₁ Dagvattenanläggning får anordnas

I dagvattenutredningen föreslås tre dammar samt diken för fördröjning/avledning av dagvatten. För att förtydliga inom vilka områden det är aktuellt med dammar har egenskapsbestämmelsen dagvatten₁ införts inom NATUR på de tre platser som de föreslås. Dikenas placering har inte specificerats inom NATUR. Inom ett område med användningen GATA har egenskapsbestämmelsen använts för att förtydliga att här är ett område med en teknisk funktion; fördröja och avleda dagvatten. Dagvattendiket kan här kulverteras om en infart över diket görs.

 Utfartsförbud

Bestämmelsen finns i närheten av några korsningar för att säkerställa att in/utfart inte kommer för nära dessa. Trafikverket har i sitt samrådsyttrande skrivit att in/utfart inte bör finnas närmre Johannishusvägen än 50 meter. Med trafikutredningen som underlag bedömer kommunen att det räcker med de ca 45 meter, som planen begränsar, för att säkerställa en säker trafiklösning. Det innebär att en bättre korsning samt passage över Öster Marksvägen kan tillskapas än om utfartsförbudet skulle vara 50 meter. Ett

längre utfartsförbud skulle innebära att korsningen skulle behöva vara förskjutet i sidled, vilket skulle innebära lägre säkerhet för fotgängare och cyklister. Till exempel skulle det vara svårare att få till en bra passage över vägen för fotgängare och cyklister.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Utförning:

e₁ Största bruttoarea är 280 m² per fastighet

Bruttoarea används som bestämmelse i de områden där friliggande bostadshus är mest lämpligt. Det begränsar så att ett bostadshus inte blir olämpligt stort om en större fastighet skulle styckas av. Bruttoarea inkluderar alla våningar på såväl huvudbyggnad som komplementbyggnad.

e₂ Största byggnadsarea är 20 % av fastighetsarean inom användningsområdet

e₃ Största byggnadsarea är 25 % av fastighetsarean inom användningsområdet

En exploateringsgrad på 20 % eller 25 % på all kvartersmark inom planområdet. 20 % i de områden som medger friliggande bostadshus och 25 % i de områden som medger exempelvis radhus, marklägenheter, flerbostadshus och verksamheter. Denna bestämmelse har valts framför att begränsa byggnadsarea i kvadratmeter för att möjliggöra en flexibel användning. Område D och E förväntas exploateras som senare etapper, kanske väldigt långt efter att detaljplanen får laga kraft. Syftet är därför att möjliggöra en bebyggelse som är lämplig för de behov och önskemål som finns då.



Högsta nockhöjd är angiven höjd för huvudbyggnad. För komplementbyggnad gäller en högsta nockhöjd på 4 meter.

Bebyggelsens begränsas i höjd med hjälp av en högsta tillåten nockhöjd. Det innebär att det är yttertaketets högsta höjd, men att till exempel skorstenar kan tillåtas över det. För område A medges 12, respektive 10 meter. När det gäller verksamheter innebär det ofta två våningar, eventuellt med indragen takvåning, vindsutrymme för förvaring eller teknikutrymme ovanpå. För områden där flerbostadshus är lämpliga medges 10 meter. Vilket ofta innebär två våningar, med eller utan inredd vind utöver dessa. För friliggande bostadsbebyggelse medges 8 meter, syftet är att tillåta två våningar. Komplementbyggnad har en lägre tillåten nockhöjd, men syfte att de ska underordna sig huvudbyggnaden gestaltningsmässigt.

d₁ Minsta fastighetsstorlek är 900 kvadratmeter

Denna bestämmelse har använts i de områden där det inte är lämpligt med mindre fastigheter. Syftet är att skapa siktlinjer och en känsla av luftighet, samt låta bebyggelsen samspela med närliggande bostadsbebyggelse.

För övriga bostadsområden finns ingen begränsning i minsta fastighetsstorlek, med syfte att möjliggöra flerbostadshus, radhus, kedjehus eller friliggande bostäder. Område D och E förväntas exploateras som senare etapper, kanske väldigt långt efter att detaljplanen får laga kraft. Syftet är därför att möjliggöra en bebyggelse som är lämplig för de behov och önskemål som finns då.

p₁ Huvudbyggnad minst 4.5 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas. Komplementbyggnad ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns alternativt sammanbyggas.

Syftet med denna bestämmelse är att möjliggöra skötsel av byggnader, underlätta uppfyllandet av brandkraven (BBR 6:511), skapa siktlinjer och en luftigare känsla i området samt respektavstånd till grannfastigheten. Dock kan de sammanbyggas (med åtgärder enligt brandkrav), detta för att möjliggöra radhus, kedjehus och sammanbyggda garage. Bestämmelsen gäller på all kvartersmark för bostäder. Dock är det inte möjligt att sammanbygga bostäder i de områden där ett f₁ också anges, där kan endast komplementbyggnader sammanbyggas.

p₂ Garage/carport med in/utfart riktad direkt mot gatan ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns mot gata

Syftet med denna bestämmelse är att det ska vara möjligt att parkera framför sin garageport eller carport, för att minska mängden bilar som parkeras på gatan.

f₁ Friliggande bostadshus

För de bostadsområden som är mest lämpliga för friliggande bostadshus har denna bestämmelse använts. Syftet är att skapa siktlinjer till bakomliggande grönområden och skapa en luftigare känsla i området. Bestämmelsen syftar också till att bidra med karaktär som samspelar med närliggande bostadsbebyggelse. Bestämmelsen gäller huvudbyggnad, komplementbyggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.

Prickmark Marken får inte förses med byggnad

Prickmark finns 12 meter längs Johannishusvägen i enlighet med Trafikverkets krav. Det är även prickmark i områden med ledningsrätt, för att möjliggöra underhåll av ledningar. Det är också prickmark i de områden som medger transformatorbyggnad, i enlighet med gällande riktlinjer.

Kryssmark Marken får endast förses med komplementbyggnad

Kryssmark finns inom östra delen av område A för att inte större byggnader med fönster och många inneboende ska komma för nära befintlig bebyggelse. På grund av bland annat insyn. I södra delen av område A finns det kryssmark för att värna om det intryck som ges när man kommer till tätorten Johannishus, en storskalig bebyggelse direkt i fastighetsgräns skulle inte gynna landskapsbilden. Det vore mer fördelaktigt att mötas av stenmur, vegetation. Bedömningen är att inslag av mindre bebyggelse som till exempel lekstuga eller vindskydd inte skulle störa landskapsbilden.

11. Exempel på möjlig bebyggelse

Räkneexempel

- En fastighet i område A skulle kunna bli 900 kvadratmeter. Den begränsas då av en högsta byggnadsarea (yta på mark) på 180 kvadratmeter (20 % av 900). Här skulle det exempelvis kunna uppföras en huvudbyggnad på två våningar med 100 kvadratmeter på varje våning. Garage och förråd skulle få vara högst sammanlagt 80 kvadratmeter. Eller så skulle det gå att bygga ett enplanshus på 150 kvadratmeter och med ett garage/förråd på 40 kvadratmeter.
- En fastighet i område E skulle kunna bli 2000 kvadratmeter. Den begränsas av en högsta bruttoarea (total yta) på 280 kvadratmeter (20 % av fastighetsarea gäller då inte). Här skulle det exempelvis kunna uppföras ett större enplanshus, med en huvudbyggnad med 200 kvadratmeter och garage/förråd på 80 kvadratmeter.
- Inom område A kan det blir en fastighet med nästan 14 000 kvadratmeter. Den begränsas av en högsta byggnadsarea på 3 500 kvadratmeter (25 % av 14 000). Då skulle ett vård- och omsorgsboende med 40 platser kunna vara på 1 600 kvadratmeter (2 våningar x 800 kvadratmeter) och en förskola för 120 barn på 1 200 kvadratmeter (2 våningar x 600 kvadratmeter). Förskolegården skulle kunna vara 4 800 kvadratmeter (40 kvadratmeter friyta per barn). Även om verksamheterna skulle placeras i ett plan skulle det finnas tillräcklig yta för komplementbyggnader, angöring och parkering.

Illustrationer

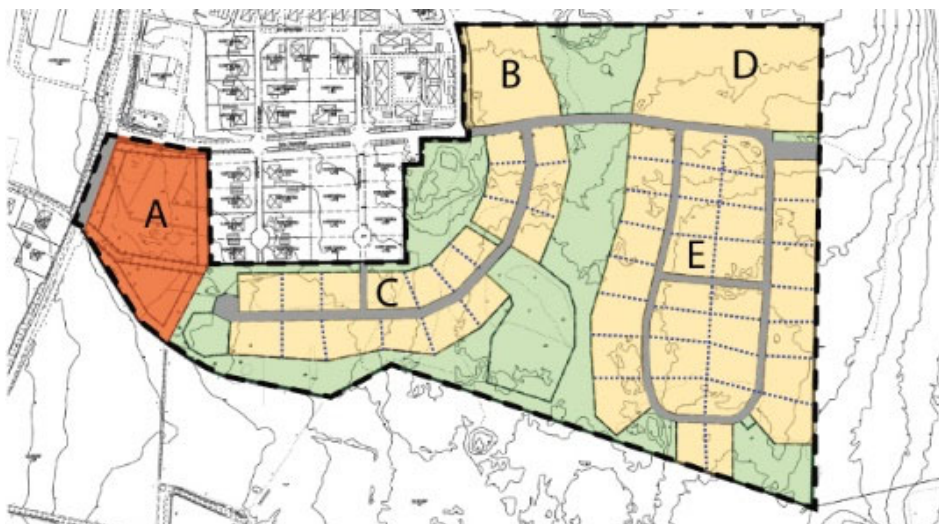
Områdets vägnät och områdesindelning är inspirerat av Johannishus tätort, där det kommit nya vägar och områden som årsringar utanför den befintliga bebyggelsen. Där varje etapp får representera sin tid. Många vägar i Johannishus är också svagt svängda. Vilka området som fått förbi grönområden (naturmark i detaljplanen) har påverkats av olika faktorer, t.ex. fin natur, stenmurar, berg, sumpmark eller ”släpp” lämpliga för rekreativstråk.

Planområdet har delats in i delområden A-E, för att underlätta att i planbeskrivningen hänvisa till olika delområden. Bokstäverna har ingen koppling till innehållet i detaljplanen.

Område B, C, D och E tillåter bostäder. Område B och D skulle lämpligen kunna ha en något högre exploateringsgrad än övriga. De drar mer trafik än en- och tvåbostadshus och ligger därför i början av området. De skulle exempelvis kunna bebyggas för marklägenheter, radhus eller mindre flerbostadshus. Område C och E skulle lämpligen kunna planeras för enbostadshus (på vissa ställen även tvåbostadshus, kedjehus).

Det finns flera olika sätt att stycka av fastigheter inom planområdet.

Bostadsfastigheterna skulle exempelvis kunna styckas av enligt nedan. I illustrationen nedan är villatomterna 900-2200 kvm.



Illustrationen visar ett exempel på möjlig fastighetsindelning.

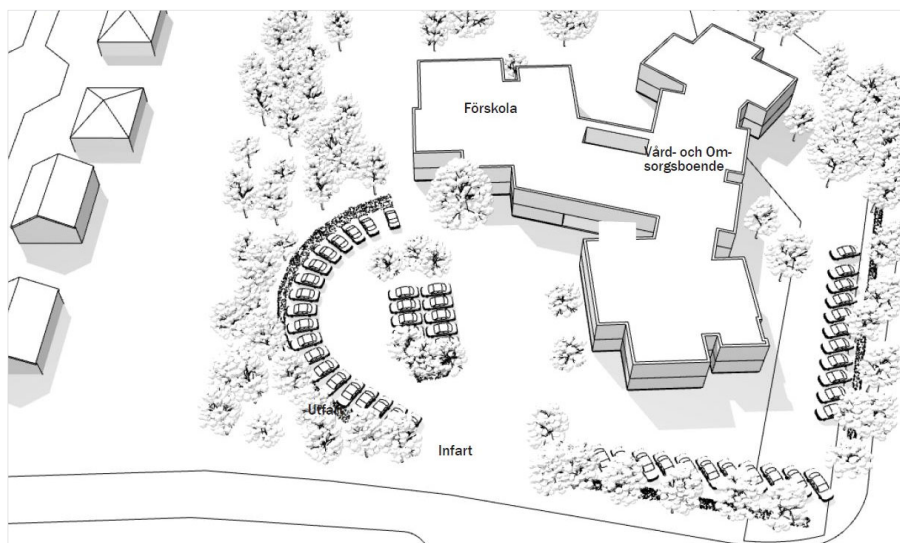
Område A kan också utformas på flera olika sätt. Det skulle kunna vara en fastighet, eller flera olika. Området möjliggör för skola, vård och centrumverksamhet. Vid detaljplanens antagande finns ett markanvisningsavtal med Conara, som avser uppföra ett vård- och omsorgsboende och en förskola på uppdrag av Ronneby kommunen. Målet är att dessa ska uppföras som en gemensam fastighet och att det ska finnas samarbete mellan de olika verksamheterna. Conara har haft workshops med de olika verksamheterna som ska flytta dit samt varit på plats i Johannishus och träffat medborgare. Med detta som underlag har de tagit fram flera olika skisser.

Ovanstående illustrationer är exempel på utformning. Under planarbetets gång har även flera andra placeringar av byggnadsvolymer studerats. Ronneby kommun har räknat på ytor och volymer och studerat olika sätt att placera byggnader och funktioner.

Här nedan visas exempel på skisser som tagits fram av Conara och Liljekewalls. De är inte färdiga, utan bör beaktas som skisser i ett tidigt skede.



Illustrerad situationsplan för Område A, framtagen av Conara och Liljekewall Arkitekter. Observera att detta är en tidig skiss, den slutgiltiga utformningen kan bli annorlunda.



Illustrerad volymstudie för Område A, framtagen av Conara och Liljekewall Arkitekter. Vyn är en flygbild från norr. Observera att detta är en tidig skiss, den slutgiltiga utformningen kan bli annorlunda.

Solstudie

En enkel solstudie har genomförts inom Område A för att studera hur närliggande bostadsbebyggelse påverkas. I solstudien har volymer använts med maximalt utnyttjad byggrätt, så nära angränsande bostadsfastigheter som detaljplanen medger. Alltså en lång byggnad med 12 meter i nockhöjd, placerad 12 meter ifrån områdes östra fastighetsgräns.

Det finns inga tydliga regler eller riktlinjer kring hur mycket sol som en trädgård eller uteplats måste ha. Det finns en äldre handbok, Solklart, som Boverket publicerat 1991. I den rekommenderas gårdar för utevistelse och lek ha minst 5 timmars sol vid vårdagjämning och höstdagjämning.

De fyra fastigheter som ligger öster om Område A skulle, vid scenariot med maximalt utnyttjade bebyggelse, ha minst 5,5 timmars sol vid vår- och höstdagjämning. Det gäller både deras uteplatser och deras trädgårdar.

Dock är det en väldigt liten risk att byggnadsvolymer placeras på detta sätt, så det lär betydligt fler soltimmar på såväl uteplatserna som i trädgårdarna.

12. Organisatoriska frågor

Plantolkning

Den del av befintlig detaljplan (plannummer 166) som är inom planområdet upphör att gälla.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Det kommunägda bolaget Ronneby Miljö & Teknik AB är huvudman för allmänna vatten-, avlopps- och dagvattenledningar inom området.

Avtal

Ronneby kommun avser att teckna markanvisningsavtal och sedan köpeavtal för kvartersmarken inom området. Vid försäljning av småhustomter till privatpersoner tecknas inget markanvisningsavtal utan köpeavtal tecknas direkt.

13. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen omfattar cirka 16,7 hektar av fastigheten Hjortsberga 4:73. En eller flera avstyckningar för skol-, vård- och centrumändamål är möjliga samt ett större antal avstyckningar för bostadsändamål.

Fastighetsägare

Ronneby kommun äger marken inom planområdet.

Gemensamhetsanläggning

I gällande detaljplan, Detaljplan för Hjortsberga 4:73 m.fl. antagen 1982-03-29, är kommunen inte huvudman för allmän plats. Vägar och grönytor tillhör Hjortsberga GA:1 som förvaltas av Johannishus vägförening.

I detta planförslag föreslås kommunen vara huvudman för allmän plats. Detta innebär att Hjortsberga ga:1 behöver omprövas genom lantmäteriförrättning enligt 35 § Anläggningslagen (1974:1149).

Servitut

Inom planområdet finns inga kända servitut.

Servitut eller ledningsrätt(er) kan behöva upplåtas inom planområdet.

14. Ekonomiska frågor

Planekonomi

Ronneby kommun står för kostnaderna att ta fram detaljplanen inklusive utredningar. Kvartersmarken kommer etappvis att avstyckas och säljas till exploatörer efter detaljplanen vunnit laga kraft. Den samhällsekonomiska vinsten är fler bostäder i kommunen, en ny förskola samt ett nytt vård- och omsorgsboende.

Vägar, VA-anläggningar, etc.

Då detaljplanen helt och håller berör kommunal mark ansvarar kommunen för utbyggnad av allmänna platser och anläggningar enligt detaljplanen. För kvartersmarkens iordningställande och bebyggande ansvarar respektive kommande exploatör/fastighetsägare.

Nybyggnation av kommunala anläggningar för vatten, spillvatten och dagvatten svarar Ronneby Miljö & Teknik AB för. Varje kommande exploatör/fastighetsägare svarar för anläggningskostnad enligt vid anslutningstillfället beslutad och antagen taxa.

Kostnader för flytt av ledningar står initiativtagaren för.

Fastighetsbildning

Kommunen ansvarar för att ansöka om och bekosta ombildande av befintlig gemensamhetsanläggning vars område förändras i samband med detaljplanens antagande.

Kommunen ansöker om avstyckning av kvartersmark. Köparen av respektive nybildad fastighet står för förrättningskostnaderna.

15. Medverkande tjänstemän

Planförslaget har utformats av Karla Hentzel, planarkitekt samt Sara Jonasson, mark- och exploateringsingenjör på Ronneby kommun.

16. Källförteckning

Publikationer och handlingar

Ronneby kommun (2018), *Översiktsplan för Ronneby 2035*

Ronneby kommun (2018), *Grönstrukturplan*

Ronneby kommun (2018), *Bostadsförsörjningsprogram för Ronneby kommun*

Ronneby kommun/Ramböll AB (2017), *Funktionsprogram för skolgårdar i Ronneby kommun*

Ronneby kommun/Ramböll AB (2018), *Funktionsprogram förskolans utemiljö Ronneby*

Ronneby kommun (2012), *Generellt kvalitetsprogram för planering och byggande i Ronneby kommun*

<https://www.ronneby.se/kommun--politik/sa-arbetar-vi-med.../hallbar-utveckling/hallbart-byggande/generellt-kvalitetsprogram-for-hallbar-byggnation.html>

Ronneby kommun (2017), *Miljöprogram*

Ronneby miljö och teknik AB (2019), *Miljöteknik, Föreskrifter om avfallshantering för Ronneby kommun*

Avfall Sverige (2018), *Handbok för avfallsutrymmen - Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation*

Solklart (1991), *Boverket*

Utredningar

AB Jacobson & Widmark (1981), Ronneby/Karlskrona, *Geoteknisk utredning*

Bullerutredning, AFRY/Efterklang, 2021-06-16, reviderad 2022-05-04

Dagvattenutredning, AFRY, 2021-06-30, reviderad 2022-05-18

Trafikutredning, AFRY, 2021-06-10

Övrigt

Fotografier är tagna av planarkitekt vid platsbesök (2020-03-05, 2020-05-05 samt 2020-11-25)