



GRANSKNINGSUTLÅTANDE

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

Innehållsförteckning

1. Länsstyrelsen Blekinge län.....	3
2. Trafikverket.....	7
3. Lantmäteriet.....	8
4. Kommunledningsförvaltningen.....	8
5. Miljö- och byggnadsförvaltningen.....	9
6. Miljö- och hälsoskydds enheten.....	9
7. Miljöteknik.....	10
8. E.ON Energidistribution AB.....	11
9. Fastighetsägare 1.....	11
10. Fastighetsägare 2.....	12
11. Fastighetsägare 3.....	13
12. Fastighetsägare 4.....	13
13. Fastighetsägare 5.....	15
14. Fastighetsägare 6.....	16
15. Fastighetsägare 7.....	17
16. Fastighetsägare 8.....	19
SAMMANFATTNING.....	24

GRANSKNINGSUTLÅTANDE

Detaljplaneförslaget, upprättat 2021-01-11, reviderat 2021-11-15 har varit utställt för granskning under tiden 2021-12-17 till och med 2022-01-14. Myndigheter och berörda fastighetsägare med flera har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen upprättas med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900).

Detaljplanehandlingarna fanns under granskningstiden tillgängliga på kommunens webbplats, Stadshuset och Ronneby stadsbibliotek. Planförslaget annonserades i lokaltidningarna den 17 december 2021.

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

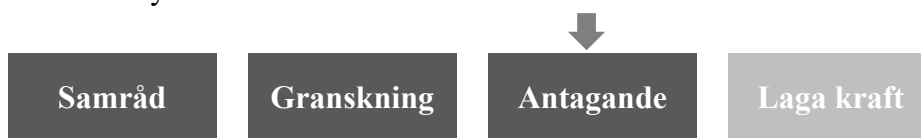


Illustration över vilket skede detaljplanen befinner sig i.

Följande har inkommit med synpunkter:

	datum:
Trafikverket	2022-01-10
E.ON.	2022-01-10
Miljöteknik	2022-01-14
Kommunledningsförvaltningen	2022-01-14
Miljö- och byggnadsförvaltningen	2022-01-14
Länsstyrelsen	2022-02-01
Lantmäteriet	2022-02-04
Miljö- och hälsoskydds enheten	2022-02-18
Fastighetsägare 1	2021-12-17
Fastighetsägare 2	2021-12-30
Fastighetsägare 3	2022-01-12
Fastighetsägare 4	2022-01-13
Fastighetsägare 5	2022-01-13
Fastighetsägare 6	2022-01-13
Fastighetsägare 7	2022-01-14
Fastighetsägare 8	2022-01-14

Följande har meddelat att de inte har någon att erinra:

Utbildningsnämnden
Teknik- fritid och kulturförvaltningen
Ronnebyhus
Skogsstyrelsen
Skanova

1. Länsstyrelsen Blekinge län

Redovisas i sin helhet:

Handlingar daterade 2021-11-15 för samråd enligt 5 kap 11 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900)

Bakgrund och syfte

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 omsorgboende. 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.

Länsstyrelsens samlade bedömning

Länsstyrelsen har tidigare yttrat sig i samrådsskedet. Nedan redovisar länsstyrelsen sina synpunkter på planförslaget som bör beaktas i det fortsatta planarbetet.

Synpunkter på sådant som kan aktualisera prövning

Förslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt plan- och bygglagen, PBL, 11 kap. 10 § vad gäller riksintressen, MKN, mellankommunala frågor, strandskydd, översvämning eller erosion. Länsstyrelsen anser dock att frågor som berör hälsa och säkerhet avseende dagvatten, buller och förorenade områden måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte skall prövas av Länsstyrelsen.

Motiv för bedömningen

Prövningsgrunder enligt PBL 11 kap. 10§

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Dagvatten

Dagvattenutredningen är grundlig och föreslår lösningar som bedöms klara ökade regnmängder samtidigt som de bidrar till ekosystemtjänster och attraktivare boendemiljöer. Plankartan har även ändrats utifrån de rekommendationer som framkommit i utredningen. Utformas dammarna enligt rekommendation kan sedimentering av partiklar ske och därmed rena dagvattnet.

Dock omfattar dagvattenutredningen endast 20-års regn, utredningen har inte tittat på hur stort ett 100-års regn skulle bli eller hur det skulle påverka planområdet och nedströms liggande markavvattningsföretag. Även vid skyfall behöver utloppet klara av att begränsa flödet så nedströms liggande verksamheter inte tar skada. Om dagvattenlösningarna är undermåliga vid skyfall kan kommunen riskera skadeståndsansvar gentemot drabbade.

Buller

Kommunen har låtit ta fram en bullerutredning. Länsstyrelsen har inga synpunkter på dess innehåll.

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafikbuller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/eller exploatören. Plankartan måste kompletteras med bestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas (både inom- och utomhus). Högst nockhöjd är 12 meter vilket indikerar att planen medger mer än ett våningsplan. Beräknade bullernivåer ska redovisas för alla våningsplan, fasader och eventuella arrangerade uteplatser.

Förorenade områden

Område A angränsar till den omnämnda sanerade drivmedelsstationen samt Djurtorps Såg (där det idag ligger en matbutik). Sågverket har riskklass 3 och kommunen är

tillsynsmyndighet över objektet. Sannolikt har föroreningarna avdunstat eller brutits ner till andra produkter, däremot är exponeringsrisken stor med en affär samt asfalterad plan och gräsplan. Planen för område A är skola, vård och centrumverksamhet vilket kan komma att öka exponeringsrisken och eventuellt objektets riskklass.

Då de tidigare markproverna ej redovisas på kartan kan Länsstyrelsen inte yttra sig om dess tillräcklighet. För att säkerställa markens lämplighet för bebyggande kan dessa behöva kompletteras för att försäkra att markförorening har avhjälppts alternativt vilka skydds- eller säkerhetsåtgärder som bör vidtas.

Angående hanteringen av RoundUp samt bensinmacken i den nordvästra delen av område A har Länsstyrelsen inga kommentarer.

Råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljö

Enligt handlingarna i ärendet består området till stor del av skog som vuxit upp efter avverkningar på 70-talet samt en del hygge. I västra delen finns ett område som tidigare använts som betesmark. I området runt Johannishus finns höga naturvärden kopplade till ädellövträd liksom naturreservat och Natura2000-områden.

Inga fridlysta eller hotade arter är kända från planområdet. Skulle sådana arter påträffas ska länsstyrelsen kontaktas då dispens från artskyddsförordningen kan krävas.

Länsstyrelsen ser det som positivt att gröna korridorer sparas som naturmark i planområdet. Inom områdena som avsätts som naturmark finns även biotopskyddade stenmurar och odlingsröse. Skulle biotopskyddade stenmurar riskera att påverkas behövs dispens från biotopsskyddsbestämmelserna i 7 kap miljöbalken.

Enligt planhandlingarna har Ronneby kommun identifierat några större träd samt stenmurar inom den del av planområdet som får byggas med skola, vård och centrumverksamhet. Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning att det vore lämpligt att bevara några av de befintliga träden i området samt stenmuren i söder. Skulle biotopskyddade stenmurar riskera att påverkas behövs dispens från biotopsskyddsbestämmelserna i 7 kap miljöbalken.

Rivning av stenmurar som inte omfattas av biotopskydd bör utföras under den varma tiden på året, från 1 april till 30 september. Detta eftersom stenmurar gärna används av djur som reptiler, groddjur och mindre däggdjur för övervintring. Länsstyrelsen ser gärna att material från borttagna stenmurar återanvänds för att bygga upp nya stenmurar i området.

Ronneby kommun har inte identifierat några träd som uppfyller definitionerna för att räknas som skyddsvärda träd i området. Träd som bevaras bör skyddas under byggtiden och byggnader bör inte uppföras så nära träden att de riskerar att utgöra riskträd i framtiden.

Trafikfrågor

Samråd har skett med Trafikverket. Synpunkter redovisas här:

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 670 (Johannishusvägen) väster om planområdet. Kommunens trafikutredning visar på en låg belastningsgrad i korsningen väg 670/Öster Marksvägen, vid fullt utbyggt planområde år 2040 och ett separat vänstersvängfält anses inte behövas. Men korsningen förslås att utformas med möjlighet för trafikanter att passera förbi väntande vänstersvängande fordon. Väg 670 är en smal väg och behöver breddas om ett sådant område ska vara möjligt. Att bredda en statlig väg kan innebära att det krävs en vägplan, huruvida det krävs är beroende av exempelvis möjligheten till frivillig markåtkomst.

Vad gäller oskyddade trafikanter möjlighet att ta sig över väg 670 till cykelvägen väster om vägen föreslås en passage med refug söder om korsningen väg 670/Öster Marksvägen. Väg 670 är inte tillräckligt bred för en refug utan vägen behöver breddas för att möjliggöra detta. Trafikverket vill uppmärksamma kommunen på att kostnaden för en refug och breddning av väg är betydligt högre än den som anges i trafikutredningen.

Åtgärder på allmän väg där staten är väghållare ska placeras och utformas så att de uppfyller kraven enligt VGU, vilket detaljplanen måste möjliggöra.

Trafikverket önskar ett tydligt ställningstagande för vilka åtgärder, som berör väg 670, som är aktuella. Om kommunen avser att gå vidare med ovanstående åtgärder ska, innan detaljplanen förs till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen eller exploatören. Frågor som påverkar statlig väg 670 ska vara hanterade innan detaljplanen antas.

Trafikverket förutsätter att kommunen tar kontakt med Trafikverket.

Kommentar:

I de fall där Länsstyrelsen delar kommunens uppfattning, informerar eller ger råd och information görs här inte någon särskild kommentar. Istället anges här kommentarer på de områden där Länsstyrelsen har haft synpunkter under granskningen eller där förtydliganden behövs.

Dagvatten

Dagvattenutredningen har kompletterats med beräkningar för 100-årsregn och redogjort för vilka konsekvenser det skulle få inom planområdet och nedströms. Beräkningar har gjorts för både nuläget och efter exploatering. Beräkningarna på visar att efter exploatering (som också innebär att fördröjningsdammar byggs) kommer mycket mindre vatten släppas nedströms än i nuläget. Situationen kommer alltså bli betydligt bättre än i nuläget, på grund av att dammarna är anpassade till markavvattningsföretagens kapacitet och inte dagens flöden.

Markavvattningsföretagens beräknas kunna hantera 1,1 l/s/ha respektive 1,2 l/s/ha. Dagens flöden är högre än markavvattningsföretagens kapacitet, och vid större regn kan det i nuläget bli översvämning inom dikningsföretagen.

Dammarnas fördröjningsvolym är anpassade till markavvattningsföretagens kapacitet, upp till 20-årsregn. Vid 100-årsregn kan flödena komma att överskrida 1,1 och 1,2 l/s/ha, men ändå vara betydligt bättre än i nuläget.

Från dagvattenutredningen, under Slutsats och rekommendationer, står bland annat:

”Lösningförslaget tar hänsyn till avvattningsföretagens kapacitet, således ska avvattningsföretagen inte översvämmas vid dimensionerande regn eftersom flödet blir lägre än vid dagens situation.”

”De föreslagna fördröjningsdammarna har en betydligt hårdare strypning än vad som kan förväntas i dagsläget vid ett 20-årsregn. Anpassas utflödet till dagens utflöde för ett 20-årsregn så kommer även volymerna vid ett 100-årsregn att rymmas i dammarna.”

Kontakta kommunen eller gå in på www.ronneby.se/sodra-johannishus för att läsa dagvattenutredningen i sin helhet.

Buller

Länsstyrelsen har inga synpunkter. Trafikverkets synpunkter kommenteras under deras yttrande.

Förorenade områden

Kommunen har tittat på var markproverna tagits och konstaterat att de har tagits på lämpliga platser (inklusive relevanta delar av konstruktionen) när den äldre bensinmacken **utanför** planområdet togs bort. Bedömning gjordes att ingen sanering behövdes. Kontakta kommunen om karta och bedömning önskas läsas i sin helhet.

Naturmiljö

Kommunen har varit ute på nytt och tittat på träden tillsammans med sakkunnig. Fokus var på det som i planbeskrivningen kallas delområde Område A (den del av planområdet som får bebyggas med skola, vård och centrumverksamhet). Vilka träd som skulle kunna bevaras har noterats och förmedlats till exploitör. Alla är inte lämpliga att bevara, och vilka som är lämpliga och möjliga beror på hur bebyggelsen uppförs. Vissa av de större träden ligger för nära eller på stenmurarna, och bevarandet av dessa får då vägas mot risken att de gör åverkan på stenmurarna. Detta gäller speciellt den biotopskyddade stenvuren i södra planområdesgränsen. Vissa träd klarar sig bra i grupp men inte om omgivande träd tas ner. Vissa träd är för stora eller av en sort som riskerar falla, och är av dessa anledningar inte lämpliga på en förskolegård. Sammanfattningsvis är det få träd som ensamma har hög bevarandestatus och vilka som bör sparas behöver ses i ett sammanhang, därför anser inte kommunen att det är lämpligt att sätta skyddsbestämmelser för enstaka träd.

Det har under granskningen framkommit att grannar sett ekoxar inom planområdet. Ekoxen är fridlyst enligt § 6 i hela landet. Den har inget N eller n i Artskyddsförordningen. Den är inte rödlistad. I Blekinge är den klassad som livskraftig. Ekoxen lever i död ved, döda delar av levande träd och i håligheter. Den trivs bäst i äldre ljusa skogar med ädellövträd, helst äldre ekar. Larvutvecklingen sker under jord i döda rotdelar från ädellövträd eller under döda ekstockar. Den trivs inte i granskog, snår, hyggen och sly, vilket majoriteten av planområdet består av. Några hundra meter öster om planområdet hagmarker och naturreservat med äldre ekar och äldre ljusa skogar, alltså en livsmiljö lämplig för ekoxar.

Ronneby kommun försöker undvika att exploatera på de platser som har höga naturvärden och är viktiga livsmiljöer för såväl fridlysta arter (i enlighet med hänsynshierakin). Det finns höga naturvärden runt Johannishus som gör stora områden olämpliga för exploatering. Platsen för detta planområde innehåller inte lika höga naturvärden och det ligger centralt i tätorten i anslutning till befintlig bebyggelse. Av den anledningen är det utpekad i översiktsplanen som en lämplig plats för tätortsutveckling. Genom att utveckla tätorten här, kan de höga naturvärden som finns i andra delar av Johannishus bevaras på ett sammanhängande sätt. Exploateringen av detta område bör inte påverka ekoxarnas kontinuerliga ekologiska funktion.

Trafikfrågor

Länsstyrelsen har samrått med Trafikverket. Trafikverkets synpunkter kommenteras nedan.

2. Trafikverket

Redovisas i sin helhet:

Granskning

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende.

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av skola, vård, centrumverksamhet och bostäder, olika typer av bostadsbebyggelse som kan bebyggas etappvis.

Väg

Statlig väg som berörs av planförslaget är väg 670 (Johannishusvägen) väster om planområdet.

Kommunens trafikutredning visar på en låg belastningsgrad i korsningen väg 670/ Öster Marksvägen, vid fullt utbyggt planområde år 2040 och ett separat vänstersvängfält anses inte behövas. Men korsningen förslås att utformas med möjlighet för trafikanter att passera förbi väntande vänstersvängande fordon. Väg 670 är en smal väg och behöver breddas om ett sådant område ska vara möjligt. Att bredda en statlig väg kan innebära att det krävs en vägplan, huruvida det krävs är beroende av exempelvis möjligheten till frivillig markåtkomst.

Vad gäller oskyddade trafikanter möjlighet att ta sig över väg 670 till cykelvägen väster om vägen föreslås en passage med refug söder om korsningen väg 670/Öster Marksvägen. Väg 670 är inte tillräckligt bred för en refug utan vägen behöver breddas för att möjliggöra detta. Trafikverket vill uppmärksamma kommunen på att kostnaden för en refug och breddning av väg är betydligt högre än den som anges i trafik utredningen. Åtgärder på allmän väg där staten är väghållare ska placeras och utformas så att de uppfyller kraven enligt VGU, vilket detaljplanen måste möjliggöra.

Trafikverket önskar ett tydligt ställningstagande för vilka åtgärder, som berör väg 670, som är aktuella. Om kommunen avser att gå vidare med ovanstående åtgärder ska, innan detaljplanen förs till antagande, ett finansierings- och genomförandeavtal tecknas mellan kommunen och Trafikverket. Behov av åtgärder på det statliga vägnätet och dess anslutningar till följd av exploateringen ska bekostas av kommunen eller exploatören. Frågor som påverkar statlig väg 670 ska vara hanterade innan detaljplanen antas. Trafikverket förutsätter att kommunen tar kontakt med Trafikverket.

Buller

Trafikverket förutsätter att planområdet i sin helhet planeras och utformas så att riksdagens fastställda riktlinjer för trafik buller inte överstigs. De nödvändiga åtgärder som kan krävas (bullerskydd) ska bekostas av kommunen och/ eller exploatören. Plankartan måste kompletteras med bestämmelse om att gällande riktvärden för trafikbuller ska innehållas (både inom- och utomhus). Högsta nockhöjd är 12 meter vilket indikerar att planen medger mer än ett våningsplan. Beräknade bullernivåer ska redovisas för alla våningsplan, fasader och eventuella arrangerade uteplatser.

Kommentar:

Väg

Vid fullt utbyggt område anser Trafikverket att väg 670 behöver breddas. Kommunen planerar bygga ut området etappvis, med början i västra delen (det som i planhandlingarna kallas område A). Det innebär att kommunen i nuläget inte planerar att bredda vägen, utan detta kan komma att ske i en senare etapp. I samband med detta avser kommunen teckna genomförandeavtal och eventuellt arbeta fram en vägplan.

Buller

Bullerutredningen har kompletterats med beräkningar för bullernivåer på alla våningsplan samt uteplatser (inom Område A). Då riktlinjer för buller regleras i annat regelverk kommer inga planbestämmelser om detta att införas på plankartan (i enlighet med Boverkets rekommendationer).

3. Lantmäteriet

Redovisas i sin helhet:

Vid genomgång av planförslagets handlingar (daterade 2021-12-17) har följande noterats:

Inom detaljplanen finns det u-områden. Genom att lägga ut markreservatet för allmännyttiga underjordiska ledningar s.k. u-område ser kommunen dels till så att det inte blir planstridigt att lägga dessa på kvartersmark och dels att lovpliktiga åtgärder inte kan utföras som hindrar ledningen men det bildas ingen rättighet genom att kommunen lägger ut ett u-område i planen. För att säkerställa att ledningarna får vara kvar behöver normalt sett ledningsrätt eller servitut upplåtas. Detta är inte beskrivet i genomförandeavsnittet av planbeskrivningen.

Gemensamhetsanläggningen Hjortsberga ga:1 behöver som en följd av planförslaget omprövas och minskning av de upplåtna områdena behöver ske. Enligt 40 a § anläggningslagen ska ägaren till den mark som blir av med belastning av en gemensamhetsanläggning betala ersättning till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen om det uppkommer en skada. I planbeskrivningen nämns inget om dessa regler som inte är dispositiva och numera gäller när en gemensamhetsanläggning minskas i omfattning.

Kommentar:

Planbeskrivningen har under kapitlet Fastighetsrättsliga frågor kompletterats med ovanstående.

4. Kommunledningsförvaltningen

Redovisas i sin helhet:

Plankarta:

- E-område i södra delen av planområdet. Kan servicefordon angöra på ett bra sätt? Placering längre in?
- Cykelvägen i slutet av Rättarevägen, ska den vara gång- och cykelväg istället för enbart cykelväg?
- Bör man skriva ut ett fördröjningsbehov som planbestämmelser som i DP Kalleberga by?

Kommentar:

Miljöteknik har inte haft några synpunkter på E-området.

Cykelvägen har ändrats till gång- och cykelväg.

Vi har inte bedömt att det behövs fördröjningsbehov som planbestämmelse i denna detaljplan. Kommunen äger marken och har rådighet över hur den projekteras och bebyggs. Då området också byggs ut etappvis och det inom varje etapp finns många olika möjliga sätt att bebygga, så är det svårt att bedöma exakt vilket behov som krävs. Möjliga ytor för fördröjning är väl tilltagna och det finns möjlighet att anpassa dess volymer efter tänkt typ av bebyggelse inom respektive etapp.

5. Miljö- och byggnadsförvaltningen

Redovisas i sin helhet:

Planområdets västra del består av kvartersmark för skola, vård och centrum (SDC). Området är i plankartan orangefärgat. Orange färg redovisas som kvartersmark för skola. För vård och centrum redovisas vit (eller ingen) färg.

Gemene man bör ha enklare att förstå planen om en (1) färg får representera användningen för såväl skola som för vård och centrum. Exempelvis genom att orange färg redovisar användningen skola, vård och centrum. Separata anvisningar för användning av kvartersmark för skola och centrum kan då utgå.

Inom de två användningsområden i öster som omgärdas av väg gäller bl.a. för det norra området egenskapsbestämmelsen e3 och för det södra området e2. Enligt e2 gäller en största byggnadsarea om 20 % av fastighetsarean och enligt e3 en största byggnadsarea om 25 %. Det finns i områdena ingen bestämmelse som anger att endast friliggande hus får uppföras. Möjligheterna att bebygga området med annat än friliggande bostadshus, såsom t.ex. kedjehus och radhus, framstår dock som något begränsade med anledning av bestämmelserna e2 och e3.

Kommentar:

Plankartan är ritad i enlighet med Boverkets föreskrifter och allmänna råd. Förut visades ofta alla användningar som gällde för en yta efter varandra i planbestämmelserna, som ni föreslår. Men sedan bestämmelsekoderna standardiserades så redovisas användningarna på detta sett (varje yta har nu sin egen bestämmelsekod för att det ska underlätta digitaliseringen och bättre möjliggöra att nyttja de möjligheter digitaliseringen möjliggör).

Om man väljer att bygga något annat är friliggande bostadshus kan man behöva göra det på ett sätt som innebär mer utrymme mellan byggnaderna. Det bör tas i beaktning vid försäljning och avstyckning av fastigheter.

6. Miljö- och hälsoskydds enheten

Redovisas i sin helhet:

Miljö- och hälsoskydds enheten lämnar följande synpunkter gällande föreslagen detaljplan:

Trafikbuller

En trafikbullerutredning har utförts inför granskningsskedet. Av utredningen framgår att riktvärdena för trafikbuller kan klaras på den föreslagna skolgården samt för planerade bostäder. Miljö- och hälsoskydds enheten har inga ytterligare synpunkter i frågan.

Markföroreningar

Då det aktuella planområdet i norr angränsar till området för den tidigare Djurstorps Såg bedömer Miljö- och byggnadsnämnden att det är nödvändigt med provtagning av marken för analys av bland annat PAH-er och bly. Detta gäller dock endast om marken avses användas så att det faller inom begreppet "känslig markanvändning", exempelvis del av skolgård. I det fall man avser att anlägga en väg eller liknande på platsen bedöms det inte finnas något behov av provtagning av marken.

Vad gäller den tidigare hagen som kommer att ligga inom skolgårdsområdet i den aktuella planen bedömer nämnden att det endast finns behov av provtagning av glyfosat, det verksamma ämnet i RoundUp, samt dess nedbrytningsämnen, så som AMPA, om man avser att lämna kvar del av det översta jordlagret (matjorden) på plats. Om matjorden avses schaktas bort är bedömningen däremot att provtagning av marken inte är nödvändigt.

För att säkerställa lämplig hantering av schaktmassor ska massorna provtas och analyseras utifrån lämpliga parametrar. Om halten av föroreningar överstiger Naturvårdsverkets MRR (mindre än ringa risk) ska en skriftlig anmälan om avhjälpandeåtgärd i förorenat område lämnas till miljö- och byggnadsnämnden i god tid.

Redogörelse för ärendet

Miljö- och hälsoskydds enheten har fått ärendet på remiss i granskningsskedet. Ärendet avser remiss för detaljplan för att möjliggöra byggnation av skola, vård, centrumverksamhet och bostäder på fastigheten [Fastighetsbeteckning]. Miljö- och hälsoskydds enheten har fått ärendet på remiss.

Kommentar:

Informationen noteras.

7. Miljöteknik

Redovisas i sin helhet:

VA

Gällande dricksvatten och spillvatten har Miljöteknik inget att erinra. Dagvattenutredningen visar att det är möjligt att lösa hanteringen av dagvattnet från området. Omfattningen av åtgärderna som krävs avviker dock i betydande omfattning från vad som är normalt vid en utbyggnad. Medförda kostnader är något som övrigt VA-kollektiv inte ensamt kan stå för. Kostnaderna för de 3 dagvattendammarna behöver bekostas av projektet och inte av VA-kollektivet.

Fjärrvärme

Fjärrvärme har inget att erinra enligt föreslagen detaljplan.

Fiber

Fiber har inget att erinra enligt föreslagen detaljplan.

Elnät

Elnät har inget att erinra enligt föreslagen detaljplan. Området ligger ej i Miljötekniks koncessionsområde.

Renhållningen

Komplettera texten under Avfall i planbeskrivningen med: "och Avfall Sverige HANDBOK FÖR AVFALLSUTRYMMEN Riktlinjer för utformning av avfallsutrymmen vid ny- och ombyggnation enligt bilagorna 1 och 2. " sist i texten.

Kommentar:

VA

Ronneby kommun och Miljöteknik håller på med ett arbete att se över kostnads- och ansvarsfördelning inom dagvattenfrågor. Hur dammarna finansieras kommer klaras ut inom detta arbete samt inom exploateringsavtal.

Renhållningen

Planbeskrivningen har kompletterats.

8. E.ON Energidistribution AB

Redovisas i sin helhet:

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och har inget att erinra mer än att eventuella kostnader i samband med planens genomförande så som flyttningar eller ändringar av våra befintliga anläggningar bekostas av exploatören, vilket bör framgå av genomförandebeskrivningen.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats.

9. Fastighetsägare 1

Redovisas i sin helhet: (uppgifter om fastighet undantagna)

Vi är delägare i ett av de markavvattningsföretagen som leds norr om området för att sedan gå vidare ut i havet vid Saltäng, söder om E22:an. För att kunna odla marken vi har krävs det att avrinningen fungerar. I dagsläget tål inte systemet mer vatten och vi vill försäkra oss om att det nya planerade området inte kommer att påverka avrinningen söder ut.

Vi kräver en noggrann vattenundersökning under så lång tid som krävs, för en korrekt bedömning av vart vattnet tar vägen. Och vi vill ta del av den fortlöpande under perioden. Detta för att säkerställa att vi inte kommer att påverkas av det nya området.

Kommentar:

Dagvattenutredningen har kompletterats med beräkningar för 100-årsregn och redogjort för vilka konsekvenser det skulle få inom planområdet och nedströms. Beräkningar har gjorts för både nuläget och efter exploatering. Beräkningarna på visar att efter exploatering (som också innebär att fördröjningsdammarna byggs) kommer mycket mindre vatten släppas nedströms än i nuläget. Situationen kommer alltså bli betydligt bättre än i nuläget, på grund av att dammarna är anpassade till markavvattningsföretagens kapacitet och inte dagens flöden.

Markavvattningsföretagens beräknas kunna hantera 1,1 l/s/ha respektive 1,2 l/s/ha. Dagens flöden är högre än markavvattningsföretagens kapacitet, och vid större regn kan det i nuläget bli översvämning inom dikningsföretagen.

Dammarnas fördröjningsvolym är anpassade till markavvattningsföretagens kapacitet, upp till 20-årsregn. Vid 100-årsregn kan flödena komma att överskrida 1,1 och 1,2 l/s/ha, men ändå vara betydligt bättre än i nuläget.

Från dagvattenutredningen, under Slutsats och rekommendationer, står bland annat:

”Lösningförslaget tar hänsyn till avvattningsföretagens kapacitet, således ska avvattningsföretagen inte översvämmas vid dimensionerande regn eftersom flödet blir lägre än vid dagens situation.”

”De föreslagna fördröjningsdammarna har en betydligt hårdare strypning än vad som kan förväntas i dagsläget vid ett 20-årsregn. Anpassas utflödet till dagens utflöde för ett 20-årsregn så kommer även volymerna vid ett 100-årsregn att rymmas i dammarna.”

Kontakta kommunen eller gå in på www.ronneby.se/sodra-johannishus för att läsa dagvattenutredningen i sin helhet.

Begreppet vattenundersökning kan ha lite olika innebörd, i det här sammanhanget finns det inte något vattendrag inom eller i närheten av planområdet vars vattenkvalitet man bör studera löpande. Här är det dagvattenflödena som påverkas genom exploatering. Dessa har studerats i en dagvattenutredning.

10. Fastighetsägare 2

Redovisas i sin helhet: (uppgifter om fastighet undantagna)

Har framkommit att återvinningsstationen vid Johannishus affär skall flyttas vid nybyggnation av äldreboende och förskola.

Protesterar mot förslaget att lägga den på vårt grönområde (grönyta). Min tomt gränsar till denna. Behöver ha denna buffert till affären då det redan nu är mycket buller och trafik. Kan ej ha den utanför min häck och tomtgräns då det blir väldigt mycket obehag för mig och mina grannar. Ljudnivån av krossade flaskor blir outhärdligt samt mer trafik, lukt och nedskräpning. Den blir ju bara några meter från min tomtgräns. Protesterar mot detta.

Vi sorterar ju själva hemma numera. Förstår ej att återvinningsstationen vid affären (Östermarksvägen) behövs överhuvud taget. Vi har ju en miljöstation redan vid järnvägen. Fungerar väldigt bra. Utvidga denna om det är nödvändigt.

Vi vill ha kvar vår grönyta mellan våra tomter och affären. Måste förbli orörd. Ni måste respektera att vi inte kan ha en återvinningsstation strax utanför våra tomter med allt obehag som medföljer med detta och på ett grönområde som vi uppskattar.

Måste finnas bättre förslag var man kan placera denna.

Vid den befintliga miljöstationen vid järnvägen är ju det bästa.

Vi blir ju ändå " drabbade " av det nya bygget. Framför allt med mer trafik, och en stor koloss till byggnad. Vi värnar om vår gröna miljö ute på landsbygden. Våra ekoxar kommer att försvinna?? eller hur.

Kommentar:

Återvinningsstationen kommer inte att placeras i enlighet med det förslag som synpunktsförfattaren protesterar mot. Den kommer troligtvis inte placeras inom eller i närheten av planområdet. Ronneby kommun håller på att titta på andra platser i Johannishus som skulle kunna vara lämpliga.

Valet av område, för såväl detaljplanen samt möjliggörande av förskola och vård- och omsorg har stöd i översiktsplanen. Inom arbetet med översiktsplanen utreds olika lämpliga platser för olika ändamål i ett större sammanhang. En förskola och vård- och omsorgsboende bör placeras på ett sätt som också underlättar för många att röra sig till och från området till fots, som här på en central plats i Johannishus. Denna centrala plats i Johannishus är lämplig för en verksamhet centrumkaraktär som innebär mycket folk i rörelse. Det är ofta positivt för ett samhälle att samla mycket rörelser centralt i tätorten, det bidrar ofta till bland annat till spontana möten och trygghet.

Det finns höga naturvärden runt Johannishus som gör stora områden olämpliga för exploatering. Platsen för detta planområde innehåller inte lika höga naturvärden och är utpekad i översiktsplanen som en lämplig plats för tätortsutveckling. Genom att utveckla tätorten här, kan vi bevara de höga naturvärden som finns i andra delar av Johannishus. Ekoxar trivs bäst i äldre ljusa skogar med ädellövträd och mycket håligheter. Allra helst i äldre ekar. De trivs inte i täta granskogar, hyggen, bland sly och snår, som det är i stora delar av planområdet. De äldre ekarna och äldre ljusa skogarna ligger utanför planområdet, t.ex. bort mot hagmarkerna och eklandskapen några hundra meter öster om planområdet. Exploateringen av detta område bör inte påverka ekoxarnas möjlighet att fortsätta leva i och omkring Johannishus.

11. Fastighetsägare 3

Redovisas i sin helhet: (uppgifter om fastighet undantagna)

Kommunstyrelsen Ronneby kommun,

Vill härmed lämna följande synpunkter till Kommunstyrelsen angående planförslaget förändring Hjortsberga 4:73.

Två mer allmänna synpunkter som rör utformningen av tilltänkt byggnad samt trafiklösning.

1. På andra platser i kommunen har man lyckats bygga marknära och givit byggnaden, avsedd för liknande verksamheter en sådan utformning att den väl harmonierar med omgivande miljö. Ta detta i beaktande vid utformningen av byggnaden i Johannishus. 4:73s läge som entré till byn söderifrån är med dess miljövärden viktig för den bild som vi boende vill att Johannishus ska ha nu och i framtiden.

2. För att infrastrukturen kring den tilltänkta verksamheten ska kunna fungera på ett för alla parter bra och smidigt sätt bör man ge trafiklösningen extra uppmärksamhet och ett ingående studium.

Kommentar:

Tack för dina synpunkter. Under planprocessen har ovanstående frågor diskuterats mycket och vi kommer fortsätta arbeta med dem under projektering och byggande, samt i dialog med exploitörerna.

12. Fastighetsägare 4

Redovisas i sin helhet: (uppgifter om fastighet undantagna)

Jag motsätter mig upphävande av en del av detaljplan om idag gäller för Hjortsberga 4:73 antagen 1982-03-29. (plannummer: 166, FRM-akt 1081-P82/14). I det nya planförslaget markera den del av detaljplanen som område A. I den delen av detaljplanen tillåts idag endast en bebyggelse för småindustriändamål med en byggnad med tillåten höjd på max 5 meter med sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till hälsa, frihet, välbefinnande och trevnad.

Enligt gällande regel ska detaljplanen vara utformad med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse, äganderätten och fastighetsförhållande. Vid planering angående verksamhet för skolomsorg med 120 platser samt för vård- och äldreomsorg med omkring 40 platser krävs omfattande ytor för att den typen av verksamhet ska vara möjligt att bedriva på bästa sätt. Jag anser därför att den delen av detaljplanen kommer att inskränka och vålla betydande olägenheter för närmsta fyra fastigheter som direkt angränsar till denna fastighet. Jag finner

det också väldigt konstigt att fastigheten för den tänkta verksamhet ska planera just i direkt angränsning till redan befintliga fastigheter när det idag finns enorma möjligheter att placera byggnaden i en annan del av det tänkta området (Hjortsberga 4:73) som idag inte alls är bebyggt. Detta förslag ger också större möjligheter att minska olägenheter för framtida bostadsfastigheter som planeras att uppföra i den nya detaljplanen. Argumentet som att inte dra in trafiken i området finner jag som väldigt vag i förhållande till vilka olägenheter detta kommer att medföra för oss som direkt angränsar till den nya fastigheten på den idag planerade platsen.

Om kommunen ändå planerar att uppföra fastigheten i direkt anslutning till min fastighet ska byggnaden placeras i ett sådant avstånd från min fastighet gräns att byggnaden inte ska inskränka och vålla betydande olägenheter för min fastighet. Detta gäller även placering av parkeringsplatser.

Kommentar:

Tack för dina synpunkter.

När den gällande detaljplanen studeras är det bra att ha i åtanke att den reglerar byggnadshöjd medan aktuellt planförslag reglerar nockhöjd.

Valet av område, för såväl detaljplanen samt möjliggörande av förskola och vård- och omsorg har stöd i översiktsplanen. Inom arbetet med översiktsplanen utreds olika lämpliga platser för olika ändamål i ett större sammanhang. Mycket har hänt sedan 1982 då gällande detaljplan antogs. Idag finner vi det inte lämpligt med småindustri centralt i en tätort och direkt angränsande till bostäder. Dels för att det är andra krav idag gällande säkerhet, utsläpp, skyddsavstånd med mera, men också för att dagens industrier har en annan typ av verksamhet som ofta kräver större ytor. På denna centrala plats i Johannishus vore det mer lämpligt med verksamheter centrumkaraktär som innebär mycket folk i rörelse. Det är ofta positivt för ett samhälle att samla mycket rörelser centralt i tätorten, det bidrar ofta till bland annat till spontana möten och trygghet.

En förskola och vård- och omsorgsboende bör placeras på ett sätt som också underlättar för många att röra sig till och från området till fots, som här på en central plats i Johannishus. Det finns höga naturvärden runt Johannishus som gör stora områden olämpliga för exploatering.

Område A är en väldig stor fastighet. Det finns goda marginaler att bebygga den med vård- och omsorgsboende samt förskola inklusive stora gårdar utan att det vållar betydande olägenheter för närliggande bostadsfastigheter.

Efter detaljplanen varit på granskning har en solstudie gjorts för att studera hur olika volymer skulle påverka ljusförhållanden för närliggande bostadsfastigheter. Den visar på att vid maximalt utnyttjad byggrätt kommer dessa fastigheter ha minst 5 timme sol i såväl sina trädgårdar som på sina uteplatser vid vår- samt höstdagjämning (vilket uppfyller rekommendationerna i Boverkets skrift Solklart). Troligtvis kommer byggrätten inte att utnyttjas på detta sätt, utan på ett sätt som möjliggör betydligt fler timmar med sol. Se kapitel 11 i Planbeskrivningen.

För att minska risken att komplementbyggnader kommer nära angränsande bostadsfastigheter har detaljplanen kompletterats med prickmark (mark som inte

får bebyggas). Det innebär att komplementbyggnader måste placeras minst 6 meter ifrån fastighetsgräns mot de angränsande bostadsfastigheterna. För huvudbyggnad gäller nu 12 meter (istället för 10 meter) från fastighetsgräns mot de angränsande bostadsfastigheterna.

13. Fastighetsägare 5

Redovisas i sin helhet: (uppgifter om fastighet undantagna)

Jag motsätter mig upphävande av en del av detaljplan om idag gäller för Hjortsberga 4:73 antagen 1982-03-29. (plannummer: 166, FRM-akt 1081-P82/14). I det nya planförslaget markera den del av detaljplanen som område A. I den delen av detaljplanen tillåts idag endast en bebyggelse för småindustriändamål med en byggnad med tillåten höjd på max 5 meter med sådan beskaffenhet att närboende ej vållas olägenheter med hänsyn till hälsa, frihet, välbefinnande och trevnad.

Enligt gällande regel ska detaljplanen vara utformad med skälig hänsyn till befintlig bebyggelse, äganderätten och fastighetsförhållande. Vid planering angående verksamhet för skolsorg med 120 platser samt för vård- och äldreomsorg med omkring 40 platser krävs omfattande ytor för att den typen av verksamhet ska vara möjligt att bedriva på bästa sätt. Jag anser därför att den delen av detaljplanen kommer att inskränka och vålla betydande olägenheter för närmsta fyra fastigheter som direkt angränsar till denna fastighet. Jag finner det också väldigt konstigt att fastigheten för den tänkta verksamhet ska planera just i direkt angränsning till redan befintliga fastigheter när det idag finns enorma möjligheter att placera byggnaden i en annan del av det tänkta området (Hjortsberga 4:73) som idag inte alls är bebyggt. Detta förslag ger också större möjligheter att minska olägenheter för framtida bostadsfastigheter som planeras att uppföra i den nya detaljplanen. Argumentet som att inte dra in trafiken i området finner jag som väldigt vag i förhållande till vilka olägenheter detta kommer att medföra för oss som direkt angränsar till den nya fastigheten på den idag planerade platsen.

Om kommunen ändå planerar att uppföra fastigheten i direkt anslutning till min fastighet ska byggnaden placeras i ett sådant avstånd från min fastighet gräns att byggnaden inte ska inskränka och vålla betydande olägenheter för min fastighet. Detta gäller även placering av parkeringsplatser.

Kommentar:

Tack för dina synpunkter.

När den gällande detaljplanen studeras är det bra att ha i åtanke att den reglerar byggnadshöjd medan aktuellt planförslag reglerar nockhöjd.

Valet av område, för såväl detaljplanen samt möjliggörande av förskola och vård- och omsorg har stöd i översiktsplanen. Inom arbetet med översiktsplanen utreds olika lämpliga platser för olika ändamål i ett större sammanhang. Mycket har hänt sedan 1982 då gällande detaljplan antogs. Idag finner vi det inte lämpligt med småindustri centralt i en tätort och direkt angränsande till bostäder. Dels för att det är andra krav idag gällande säkerhet, utsläpp, skyddsavstånd med mera, men också för att dagens industrier har en annan typ av verksamhet som ofta kräver större ytor. På denna centrala plats i Johannishus vore det mer lämpligt med verksamheter av centrumkaraktär som innebär mycket folk i rörelse. Det är ofta positivt för ett samhälle att samla mycket rörelser

centralt i tätorten, det bidrar ofta till bland annat till spontana möten och trygghet.

En förskola och vård- och omsorgsboende bör placeras på ett sätt som också underlättar för många att röra sig till och från området till fots, som här på en central plats i Johannishus. Det finns höga naturvärden runt Johannishus som gör stora områden olämpliga för exploatering.

Område A är en väldigt stor fastighet. Det finns goda marginaler att bebygga den med vård- och omsorgsboende samt förskola inklusive stora gårdar utan att det vållar betydande olägenheter för närliggande bostadsfastigheter.

Efter detaljplanen varit på granskning har en solstudie gjorts för att studera hur olika volymer skulle påverka ljusförhållanden för närliggande bostadsfastigheter. Den visar på att vid maximalt utnyttjad byggrätt kommer dessa fastigheter ha minst 5 timme sol i såväl sina trädgårdar som på sina uteplatser vid vår- samt höstdagjämning (vilket uppfyller rekommendationerna i Boverkets skrift Solklart). Troligtvis kommer byggrätten inte att utnyttjas på detta sätt, utan på ett sätt som möjliggör betydligt fler timmar med sol. Se kapitel 11 i Planbeskrivningen.

För att minska risken att komplementbyggnader kommer nära angränsande bostadsfastigheter har detaljplanen kompletterats med prickmark (mark som inte får bebyggas). Det innebär att komplementbyggnader måste placeras minst 6 meter ifrån fastighetsgräns mot de angränsande bostadsfastigheterna. För huvudbyggnad gäller nu 12 meter (istället för 10 meter) från fastighetsgräns mot de angränsande bostadsfastigheterna.

14. Fastighetsägare 6

Redovisas i sin helhet: (uppgifter om fastighet undantagna)

Kollektivtrafik

”Precis intill planområdet finns bussförbindelse med ett fåtal turer. Planområdet ligger intill en separerad och belyst gång- och cykelväg till Listerby (2,3 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.

Det finns få möjligheter att utveckla kollektivtrafiken i Johannishus. Det skulle kosta för mycket med tanke på vad det skulle ge att satsa på tätare turer i Johannishus. Det som troligen skulle ha störst effekt gällande att öka kollektivtrafikåkandet är att satsa på åtgärder i Listerby. Från de närmsta bostäderna inom planområdet till hållplatsen i Listerby är det 2,5 km. För att det ska vara effektivt skulle många säkert vilja välja ecykel, och då måste det finnas möjlighet att parkera den säkert. Så lämpliga åtgärder vore till exempel att förbättra möjligheterna att parkera sin cykel säkert och förbättra tryggheten kring hållplatsen.”

Jag vill kommentera ovanstående urklipp från detaljplanen:

För att förbättra kollektivtrafiken till Johannishus måste jag börja ute vid korsningen E22-Tvingvägen ute vid Björketorp.

Jag har sett tre olika vägval för denna korsning när E22 byggs om:

1. Planfri 2 vägskorsning som var trafikverkets ursprungsförslag.
2. Ronnebys önskan med av-påfarter för buss 150 trafik mot Karlskrona.
3. Av-påfart mot väster.

Jag förordar förslag 1: Buss 150 går då gamla riksvägen över/under E22 vidare Tvingvägen till Johannishus för att sedan gå Listerbyvägen tillbaks till E22.

Väggkorsningen i Björketorp skulle bli billigare.

Kollektivtrafiken till Johannishus skulle förbättras avsevärt, vilket jag tror är väldigt viktigt för att ett mindre samhälle ska utvecklas.

Jag tycker det är mycket dålig att man i ett planförslag inte lägger mer tanke bakom en så viktig sak som vilka möjligheter kollektivtrafiken kan utvecklas.

För kännedom:

Synpunktsförfattaren har även inkommit med separat mail med en karta med ett förslag på byaslinga, en utveckling av befintliga stigar i området.

Kommentar:

Tack för dina idéer och synpunkter.

Ronneby kommun har tyvärr begränsad möjlighet att påverka kollektivtrafiken, men det finns ett pågående uppdrag som handlar om hur vi som kommun ska kunna samordna oss bättre kring detta.

E22:ans planerade ombyggnad bevakas av kommunen och är med som en förutsättning att ta hänsyn till, den kan inte påverkas inom ramen för denna detaljplan.

Möjligheten att bygga vidare på stigarna har vi haft i åtanke under planprocessen. Vi har försökt spara områden som naturmark i detaljplanen där det finns stigar, har funnits stigar eller lämpligen borde finnas stigar för att knyta ihop olika strövområden.

15. Fastighetsägare 7

Redovisas i sin helhet: (uppgifter om fastighet undantagna)

Område A var i tidigare detaljplan småindustriändamål som hade en högsta nockhöjd på 5 meter. En höjning av nockhöjden till 12 meter kommer ha avsevärd påverkan på närliggande bostäder med direkt insyn i trädgårdar på husens baksida (som inget staket eller häck kan förhindra), samt skymma eftermiddags- och kvällssol.

Område A är placerat närmare intilliggande bostäder jämfört med den tidigare detaljplanen. Detta gör att det inte finns natur som kan mildra insynen.

Höjning av nockhöjden till 12 meter kommer påverka värdet markant på intilliggande bostäder. Det finns oss veterligen ingen plan för kompensering för värdeminskning av intilliggande bostäder.

En högre byggnad kommer vara utstickande i miljön då andra byggnader har är betydligt lägre.

Om äldreboende och förskola byggs i område A måste det finnas gott om utrymme för trafik och parkering, vilket vi inte ser i nuvarande plan.

I område A finns det flera gamla stenmurar som är viktiga att bevara för biologisk mångfald enligt Naturvårdsverket <https://www.naturvardsverket.se/amnesomraden/skyddad-natur/olika-former-av-naturskydd/biotopskyddsomraden/>

Kommentar:

Tack för dina synpunkter.

*När den gällande detaljplanen studeras är det bra att ha i åtanke att den reglerar **byggnadshöjd** medan aktuellt planförslag reglerar nockhöjd.*

Valet av område, för såväl detaljplanen samt möjliggörande av förskola och vård- och omsorg har stöd i översiktsplanen. Inom arbetet med översiktsplanen utreds olika lämpliga platser för olika ändamål i ett större sammanhang. Mycket har hänt sedan 1982 då gällande detaljplan antogs. Idag finner vi det inte lämpligt med småindustri centralt i en tätort och direkt angränsande till bostäder. Dels för att det är andra krav idag gällande säkerhet, utsläpp, skyddsavstånd med mera, men också för att dagens industrier har en annan typ av verksamhet som ofta kräver större ytor. På denna centrala plats i Johannishus vore det mer lämpligt med verksamheter av centrumkaraktär som innebär mycket folk i rörelse. Det är ofta positivt för ett samhälle att samla mycket rörelser centralt i tätorten, det bidrar ofta till bland annat till spontana möten och trygghet.

En förskola och vård- och omsorgboende bör placeras på ett sätt som också underlättar för många att röra sig till och från området till fots, som här på en central plats i Johannishus. Det finns höga naturvärden runt Johannishus som gör stora områden olämpliga för exploatering.

Område A är en väldig stor fastighet. Det finns goda marginaler att bebygga den med vård- och omsorgsboende samt förskola inklusive stora gårdar utan att det vållar betydande olägenheter för närliggande bostadsfastigheter.

Efter detaljplanen varit på granskning har en solstudie gjorts för att studera hur olika volymer skulle påverka ljusförhållanden för närliggande bostadsfastigheter. Den visar på att vid maximalt utnyttjad byggrätt kommer dessa fastigheter ha minst 5 timme sol i såväl sina trädgårdar som på sina uteplatser vid vår- samt höstdagjämning (vilket uppfyller rekommendationerna i Boverkets skrift Solklart). Troligtvis kommer byggrätten inte att utnyttjas på detta sätt, utan på ett sätt som möjliggör betydligt fler timmar med sol. Se kapitel 11 i Planbeskrivningen.

För att minska risken att komplementbyggnader kommer nära angränsande bostadsfastigheter har detaljplanen kompletterats med prickmark (mark som inte får bebyggas). Det innebär att komplementbyggnader måste placeras minst 6 meter ifrån fastighetsgräns mot de angränsande bostadsfastigheterna. För huvudbyggnad gäller nu 12 meter (istället för 10 meter) från fastighetsgräns mot de angränsande bostadsfastigheterna.

De stenmurar som har biotopskydd är de som gränsar till jordbruksmarken söder om planområdet. De bevaras och ligger inom användningen NATUR.

16. Fastighetsägare 8

Yttrande 1, redovisas i sin helhet: (uppgifter om fastighet undantagna)

I den nuvarande detaljplanen står skrivet *"I det stora friområdet mot söder bör däremot befintlig skog vara kvar som vindskydd och avgränsning mot åkermarken."*

I nu tilltänkt plan är detta nedbantat till *"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"*

Området söder om 4:73 består av åkermark och österut skog. Jag vill att man tar hänsyn till detta även i framtiden. Det vore önskvärt att man gick efter den nuvarande detaljplanens lydelse och skapar en avgränsning mellan åkermark och bebyggelse. På åkermarken kommer det att dåna från maskiner ibland även kvällar och helger, det dammar under vissa arbetsmoment samt luktar vid gödsel körning. En avgränsning behövs för att minimera risken att jordbruksverksamheten upplevs som störande av de närboende och därmed risken för restriktioner och/eller tvister och osämja kring det. Det är ju så att åkermarken fanns här långt innan Johannishus samhälle kom till och i 2 kap. 9 § PBL ställs krav på att kommun i största möjliga utsträckning ska undvika och/eller förebygga olägenheter gentemot grannar i samband med planläggning eller vid prövning av bygglov.

I nuvarande detaljplan tas också bättre hänsyn till närheten till väg. *"Längs väg 670 skapas genom handels- respektive småindustri-områdena en betryggande skyddszon för trafikbullret. (max 5m bygghöjd)"* Detta är ännu mera aktuellt nu när E22 som ligger ca 2km söderut skall byggas om till motorväg och det blir mer tung trafik på väg 670.

Enligt nya detaljplanen skall dagvatten samlas upp i tre dammar.

Den västra dammens (341m³) placering är precis innanför gränsen norr om åkermarken vilket innebär att grundvattnet i åkern kommer att stiga efter nederbörd, vilket för med sig att det inte går att köra ut med maskiner på flera veckor efter. Åkermarken ligger lägre än 4:73 samt sluttar ner mot väg 670. Dammen ligger några meter från befintlig dagvattenledning varför det vore lämpligt att leda detta vatten dit varpå det rinner ut i Listerbyån ca 100m västerut istället för att belasta åkermarken. Den mellersta dammen (429m³) kommer att belasta ett gammalt handgrävt dike halvvägs nere i min skog som går vidare till grannens täckdike (4" tegelrör) som sen mynnar ut i kulvert i Förkärla där dom idag har problem med allt vatten. Det är också anmärkningsvärt att denna damm planeras i gammal sumpmark och kommer förstöra allt vad växt och djurliv är i dagsläget. Är detta ens tillåtet? Den östra dammen (804m³) läggs i syd östra hörnet av 4:73 och detta vatten kommer att dränka min skog (gran planterad 2017) för att sedan leta sig ner i ett öppet dike som mynnar ut i Förkärlas kulvertsystem.

Hela grejen med dammarna går ut på att min åkermark och skogsmark får ta hand om allt detta dagvatten med allt vad detta innebär. Det vore bättre att pumpa dagvatten från 4:73s lägre punkter för att sedan låta det rinna ut i Listerbyån där det rinner betydligt mindre vatten sedan Ronneby Miljöteknik utökat sitt uttag av råvatten lite norrut. Vissa tider ligger öringen och sprattlar i pölar då det ej finns tillräckligt med vatten.

Till ovanstående yttrande finns en bilaga.

Den innehåller kommentarer på dagvattenutredningen, gjord av handläggare på LRF på uppdrag av synpunktförfattaren. Kontakta kommunen för att få ta del av den i sin helhet. I början av dokumentet finns denna sammanfattning:

”Dagvattenutredningen är i grunden väl utförd och jag kan inte hitta några konstigheter gällande beräkningar, antaganden etc. Däremot anser jag att den saknar ett par viktiga komponenter. Framför allt gällande hur vattnet hanteras utanför detaljplaneområdet med föroreningsinnehåll samt konsekvenser vid nederbörd med en återkomsttid på mer än 20 år.”

Yttrande 2, redovisas i sin helhet: (uppgifter om fastighet undantagna)

Som Johannishusbor vill vi protestera mot att bygga höghus förskola/äldreboende (12m) i Johannishus där det idag är skog och den bebyggelse som finns är 1,5-plansvillor. Detta är inte det första man vill se när man kommer på raksträckan söderifrån (bilaga 1).

Byggnaden kommer att förändra landskapet markant. En lägre byggnation som harmoniserar med omgivande bebyggelse är att betrakta som mer lämpligt. Det borde vara av största vikt att en ny bebyggelse passar in i övriga samhället varpå den byggnad som föreslås får anses vara för hög och dominerande. Alla som på plats kan föreställa sig detta höghus förundras över hur politikerna överhuvudtaget kan föreslå denna plats som mest lämpad. Flytta återvinningsstationen som finns på Östermarksvägen till den redan iordningställda planen där senaste macken var förlagd. Ur natur och miljöhänsyn kanske man borde tänka lite på alla dessa stenvägar som skall rivras. Dessa vägar är ett exempel på historiska lämningar som hjälper till att bygga upp ett kulturarv. Idag är stenvägen ett värdefullt inslag i landskapet med ekologiska, kulturhistoriska och estetiska värden. Många skyddsvärda djur och växter lever i stenvägar. Det växer även gamla ekar på området där man kan se Ekoxar.

Det borde utredas mer om det ändå inte finns någon bättre lämpad plats. I den tidigare byggnadsplanen står det att läsa ” Längs väg 670 skapas genom handels- respektive småindustriområdena en betryggande skyddszon för trafikbullret. Genom att behålla eller rekonstruera vissa skogsområden inom planens grönområden bör även bra lokalklimat och vindskydd kunna erhållas.”

Frågan som då blir aktuell är vad har ändrats sedan förra byggnadsplanen? Det har ju inte blivit mindre trafikbuller under åren och med ombyggnad av E22 där ingen av/påfart österut (mot Karlskrona) är planerad i Björketorp så kommer den trafiken att passera precis intill den tilltänkta förskolan och genom Johannishus. Då borde man väl kanske tänka på att behålla denna skyddszon mot nuvarande bebyggelse. Tänker man sen att detta blir en bra miljö för barnen att vara 10-15m ifrån denna hårt trafikerade väg?

Trafiken i korsningen Johannishusvägen / Östermarksvägen blir katastrofal med varutransporter till ICA, förskolan, äldreboendet, föräldrar som skall lämna/hämta barn, personal till förskolan, personal till äldreboendet, skolbussar som utgår från parkeringen vid ICA. Dessutom planeras väl hemtjänsten in att utgå från platsen med transporter dygnet runt. Det finns busshållplatser båda sidor om Johannishusvägen där de äldre barnen skall åka ifrån. Allt detta innebär högre olycksrisk för alla. Vill vi verkligen placera barnen intill den mest trafikerade vägen i Johannishus? Att sen placera våra äldre på 2a och kanske 3e våningen i byggnaden är väl inte att föredra. Dom äldre borde väl få vara på markplan så dom kan få tillgång till en lugn utemiljö. Sitta fast någon våning upp är det nog inte någon

som valt då man vill bo på landet, då kunde dom ju valt ett hem i Ronneby 2-3 våningar upp.

Till ovanstående yttrande finns en bilaga.

Det är ett foto mot planområdet söderifrån. Kontakta kommunen för att få ta del av det.

Kommentar:

Tack för dina synpunkter! För att underlätta bemötandet av dessa har de delats in i underrubriker.

Hänsyn till omgivningen och kommande verksamheter

När den gällande detaljplanen studeras är det bra att ha i åtanke att den reglerar byggnadshöjd medan aktuellt planförslag reglerar nockhöjd.

Det finns ingen tydlig definition av höghus. I Sverige menar många att ett höghus är fem våningar eller högre. Detaljplanens begränsning på maximalt 12 meter i nockhöjd borde för verksamheter innebära tre våningar och därmed inte klassas som ett höghus.

Kommunens bedömning är att maximalt 12 meter i nockhöjd är en rimlig avvägning mellan att bygga högre (och nyttja marken mer effektivt) och att bygga lägre (och därmed öka behovet av att ta mer mark i anspråk). Det förslag som nu skissas på är på två våningar. Planbeskrivningen har kompletterats med illustrationer, se kapitel 10 Exempel på möjlig bebyggelse.

Det finns ett behov av ett nytt vård- och omsorgsboende i Johannishus, då befintliga lokaler inte är ändamålsenliga och vore kostsamt att renovera för att uppnå dagens krav och riktlinjer. Gällande vilken våning äldre vill bo på så är det inget som studeras inom ramen för denna detaljplan.

Vid de delar av detaljplanen som tillåter bostadsbebyggelse finns det ett område med naturmark mellan åkermarken och bostadsfastigheterna, vilket varierar i bredd. Den del av detaljplanen som tillåter verksamheter av centrumkaraktär (till exempel förskola och vård- och omsorgsboende) har 10 meter närmast åkermark där ingen bebyggelse får uppföras.

Efter detaljplanen varit på granskning har en solstudie gjorts för att studera hur olika volymer skulle påverka ljusförhållanden för närliggande bostadsfastigheter. Den visar på att vid maximalt utnyttjad byggrätt kommer dessa fastigheter ha minst 5 timme sol i såväl sina trädgårdar som på sina uteplatser vid vår- samt höstdagjämning (vilket uppfyller rekommendationerna i Boverkets skrift Solklart). Troligtvis kommer byggrätten inte att utnyttjas på detta sätt, utan på ett sätt som möjliggör betydligt fler timmar med sol. Se kapitel 11 i Planbeskrivningen.

För att minska risken att komplementbyggnader kommer nära angränsande bostadsfastigheter har detaljplanen kompletterats med prickmark (mark som inte får bebyggas). Det innebär att komplementbyggnader måste placeras minst 6 meter ifrån fastighetsgräns mot de angränsande bostadsfastigheterna. För huvudbyggnad gäller nu 12 meter (istället för 10 meter) från fastighetsgräns mot de angränsande bostadsfastigheterna.

Synpunktförfattaren menar att det i 2 kap. 9 § PBL ställs krav på att kommun i största möjliga utsträckning ska undvika och/eller förebygga olägenheter gentemot grannar i samband med planläggning eller vid prövning av bygglov.

2 kap. 9 § PBL (2010:900) lyder: "Planläggning av mark och vattenområden samt lokalisering, placering och utformning av byggnadsverk, skyltar och ljusanordningar enligt denna lag får inte ske så att den avsedda användningen eller byggnadsverket, skylten eller ljusanordningen kan medföra en sådan påverkan på grundvattnet eller omgivningen i övrigt som innebär fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet på annat sätt"

Detaljplanen är upprättad i enlighet med den lagstiftning som finns. Allmänna intressen vägs mot enskilda intressen. Det bedöms inte föreligga någon fara för människors hälsa och säkerhet eller betydande olägenhet.

Trafik och buller

Synpunktsförfattaren önskar, enligt vår tolkning, ett större avstånd till Johannishusvägen (670) på grund av att de kommande verksamheterna skulle behöva ett större avstånd för trafikbuller samt att det vore en risk för barnen att visats nära vägen.

En trafikbullerutredning har genomförts som visar att det är möjligt att ha de verksamheter som medges inom område A i anslutning till Johannishusvägen. Inga bullervärden beräknas överskridas. Det är 12 meter från vägområdet till den mark som får bebyggas, så bebyggelsen kommer inte placeras precis intill vägen. En förskola medges någonstans inom Område A. Det finns många lämpliga ställen att placera förskolegårdar på utan att de gränsar till eller ligger i närheten av Johannishusvägen.

Platsens lämplighet

Valet av område, för såväl detaljplanen samt möjliggörande av förskola och vård- och omsorg har stöd i översiktsplanen. Inom arbetet med översiktsplanen utreds olika lämpliga platser för olika ändamål i ett större sammanhang. Mycket har hänt sedan 1982 då gällande detaljplan antogs. Idag finner vi det inte lämpligt med småindustri centralt i en tätort och direkt angränsande till bostäder. Dels för att det är andra krav idag gällande säkerhet, utsläpp, skyddsavstånd med mera, men också för att dagens industrier har en annan typ av verksamhet som ofta kräver större ytor. På denna centrala plats i Johannishus vore det mer lämpligt med verksamheter av centrumkaraktär som innebär mycket folk i rörelse. Det är ofta positivt för ett samhälle att samla mycket rörelser centralt i tätorten, det bidrar ofta till bland annat till spontana möten och trygghet.

En förskola och vård- och omsorgboende bör placeras på ett sätt som också underlättar för många att röra sig till och från området till fots, som här på en central plats i Johannishus. Det finns höga naturvärden runt Johannishus som gör stora områden olämpliga för exploatering.

Område A är en väldig stor fastighet. Det finns goda marginaler att bebygga den med vård- och omsorgsboende samt förskola inklusive stora gårdar utan att det vållar betydande olägenheter för närliggande bostadsfastigheter.

Natur och kulturvärden

Det finns höga naturvärden runt Johannishus som gör stora områden olämpliga för exploatering. Platsen för detta planområde innehåller inte lika höga naturvärden och är utpekad i översiktsplanen som en lämplig plats för tätortsutveckling. Genom att utveckla tätorten här, kan vi bevara de höga naturvärden som finns i andra delar av Johannishus. Ekoxar trivs bäst i äldre ljusa skogar med ädellövträd och mycket håligheter. Allra helst i äldre ekar. De trivs inte i täta granskogar, hyggen, bland sly och snår, som det är i stora delar av planområdet. De äldre ekarna och äldre ljusa skogarna ligger utanför planområdet, t.ex. bort mot hagmarkerna och eklandskapen några hundra meter öster om planområdet. De stenmurar som har biotopskydd är de som gränsar till jordbruksmarken söder om planområdet. De bevaras och ligger inom användningen NATUR.

Återvinning

Återvinningsstationen kommer troligtvis inte placeras inom eller i närheten av planområdet. Ronneby kommun håller på att titta på andra platser i Johannishus som skulle kunna vara lämpliga.

Dagvattenhantering

Dagvattenutredningen har kompletterats med beräkningar för 100-årsregn och redogjort för vilka konsekvenser det skulle få inom planområdet och nedströms. Beräkningar har gjorts för både nuläget och efter exploatering. Beräkningarna på visar att efter exploatering (som också innebär att fördröjningsdammar byggs) kommer mycket mindre vatten släppas nedströms än i nuläget. Situationen kommer alltså bli betydligt bättre än i nuläget, på grund av att dammarna är anpassade till markavvattningsföretagens kapacitet och inte dagens flöden.

Det finns utrymme i detaljplanen att placera dammen bredvid sumpmarken, om det visar sig vara olämpligt att kombinera dessa.

Det är olämpligt att pumpa till Listerbyån om det inte är nödvändigt då det innebär en del risker. Det är inte lämpligt att inte flytta vatten till ett annat avrinningsområde. Miljökvalitetsnormerna kan påverkas negativt vid förändrade flöden. Det är en risk att pumpa då pumparna kräver underhåll och riskerar att gå sönder.

Dagvattenutredningen har kompletterats med föroreningsberäkningar som visar att de föreslagna dammarna ger en god rening för den planerade situationen.

SAMMANFATTNING

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

Plankarta

- Prickmark mot angränsande bostadsfastigheter har tillkommit inom den yta som tillåter skola, vård och centrumverksamhet. Den totala bredden har ökats från 10 meter kryssmark till 6 meter prickmark + 6 meter kryssmark (totalt 12 meter). Syftet är att öka avståndet mellan ny bebyggelse och de angränsande bostadsfastigheterna.
- Gång- och cykelväg istället för cykelväg i Rättarevägens förlängning.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har ett nytt kapitel; ”10. Exempel på möjlig bebyggelse”
- Mindre kompletteringar/förtydliganden gällande
 - Dagvatten; beräkningar skyfall
 - Buller; beräkningar andra våningen (inom Område A)
 - Fastighetsrättsliga frågor; genomförande; ledningsrätt, gemensamhetsanläggning

Planförslaget har ändrats efter granskningen. Ändringarna bedöms inte vara av sådan art att ny granskning behövs.

Ronneby 2022-05-25

Karla Hentzel
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt