

**Kommunstyrelsen**

§ 175

Dnr 2021-000074 214

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

### **Sammanfattning**

Kommunfullmäktige beslutade 2019-11-28 att ge miljö- och byggnadsnämnden ett planuppdrag om en ny detaljplan för området södra Johannishus innehållande förskola, vård- och omsorgsboende samt bostäder. På grund av omorganisation ligger nu uppdraget under Kommunstyrelsen.

Detaljplanen har stöd i översiktsplanen och tas fram med standardförfarande i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900). 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. Detaljplanen möjliggör för olika typer av bostadsbebyggelse som kan byggas etappvis. Bevarandet av gröna stråk och platser med särskilt värde har varit viktiga aspekter under planens framtagande, samt möjliggörandet av nya stråk genom området.

En undersökning om behovet av en strategisk miljöbedömning är upprättad och

samrådd med Länsstyrelsen. Vår bedömning är att ingen miljökonsekvensbeskrivning behövs och Länsstyrelsen delar vår bedömning.

Trafikutredning, dagvattenutredning och bullerutredning har tagits fram under processen. Detaljplaneförslaget var ute på samråd under februari 2021 och på granskning under december 2021/januari 2022.

Alla planhandlingar (kompletteras med antagandehandlingar vid utskick) och utredningar finns tillgängliga på <https://www.ronneby.se/sodra-johannishus>.

**Kommunstyrelsen**

**Bedömning**

I översiktsplanen för Ronneby 2035 föreslås det att Johannishus tätort kan utvecklas söderut och föreslår ett område som kallas Jo-01. Planområdet stämmer väl överens med detta. Planområdet ligger inom en del av fastigheten Hjortsberga 4:73 och är cirka 166 000 m<sup>2</sup>. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra uppförande av skola, vård, centrumverksamhet och bostäder.

Detaljplanens utformning och planbestämmelser är relativt flexibla med avsikt att göra det möjligt att uppföra olika typer av bostäder och verksamheter. Den ska kunna byggas ut etappvis, för att möjliggöra för de behov som finns även på sikt. Den västra delen av planområdet (som i handlingarna kallas Område A) blir troligen den första etappen som exploateras. I uppdraget ingick att pröva om detaljplanen skulle kunna möjliggöra uppförandet av en förskola med plats för 120 barn och ett vård- och omsorgsboende med 36 vårdplatser, vilket bedömts vara lämpligt i västra delen.

I dialogen med allmänheten och boende i Johannishus har många varit positiva till att samhället utvecklas och att befintliga verksamheter i byn kommer få möjlighet att flytta till ändamålsenliga lokaler. Ett fåtal yttranden har inkommit som uttrycker oro för hög och storskalig bebyggelse, för trafik och buller och för att åkermarken söder om planområdet skulle påverkas negativt.

Trafik, buller och dagvatten är utredda av AFRY och Efterklang. Trafikutredningen är baserad på två scenarier med olika trafikmängd genom Johannishus, beroende på utformningen av E22 efter dess planerade ombyggnad. Dagvattenutredningen har tagit hänsyn till de kraven som finns i markavvattningsföretagen söder om planområdet. Både trafikutredningen och dagvattenutredningen föreslår lösningar, vilka detaljplanen anpassats för att möjliggöra. Bullerutredningen visar att inga riskvärden bedöms överskridas. Både den nya förskolegården och befintliga uteplatser beräknas klara värdena utan särskilda åtgärder. Efter granskningen har dagvattenutredningen kompletterats med beräkningar för skyfall och bullerutredningen med beräkningar för bullernivåer på andra våningen i västra delen av planområdet.

## Kommunstyrelsen

Jämfört med i början av planarbetet har byggrätten i västra delen av planområdet en lägre maximal nockhöjd, är flyttad en bit in från vägen och lite längre från befintliga bostadsfastigheter. Detta minskar risken för en alltför dominant byggnad som första intryck när man kommer in i Johannishus. Utformningen av dessa byggnader arbetas vidare med och det är inte avhängigt detaljplanen.

I Johannishus finns det många området med höga naturvärden, men inom planområdet finns det inga särskilt utpekade naturvärden. Öster om planområdet, mot åkrarna, finns det äldre ekar, åkerlandskap och eklandskap. Planområdet består av skog av olika karaktär och ålder. Det finns flera populära stigar och stråk i närheten av planområdet I översiktsplanen framgår det att det bör finnas ett grönstråk genom området. I Ronneby kommun finns ett mål om tätortsnära grönska. Dessa aspekter har dels motiverat ett brett grönstråk genom planområdet men också motiverat sparandet av några platser inom området som naturmark. Dessa platser har en karaktär som kan bidra till området på olika sätt. En av platserna är förskolornas utflyktsplats, en har en fin utsikt och så vidare. Inom planområdet finns möjlighet att knyta ihop nya stråk med befintliga stråk och röra sig genom området inom naturmarken.

Detaljplaneförslaget var ute på samråd under februari 2021. Efter samrådet har trafikutredning, dagvattenutredning och bullerutredning har tagits fram. Detaljplaneförslaget har sedan varit utställt för granskning under december 2021/januari 2022. Efter granskningen har dagvattenutredningen och bullerutredningen kompletterats. Några väldigt små ändringar (mest förtydliganden) har gjorts i planförslaget efter granskning.

### **Arbetsutskottets beslut 2022-05-23**

Kommunstyrelsens arbetsutskott noterar informationen till protokollet.

### **Förslag till beslut**

Att kommunstyrelsen antar Detaljplan för del av Hjortsberga 4:73 (södra Johannishus).

### **Deltar i debatten**

I debatten deltar ordförande Roger Fredriksson (M), Ola Robertsson (S), Lova Necksten (MP) och Peter Bowin (V).

### **Yrkanden**

Ordförande Roger Fredriksson (M) yrkar bifall till tjänsteförslaget.

**Kommunstyrelsen**

**Propositionsordning**

Ordförande Roger Fredriksson (M) ställer proposition på framfört yrkande och finner att kommunstyrelsen bifaller detsamma.

**Beslut**

Kommunstyrelsen antar detaljplan för del av Hjortsberga 4:73 (södra Johannishus).

---

Exp:

Karla Hentzel, planarkitekt