

Detaljplan för kv. Gertrud Ronneby kommun, Blekinge län

GRANSKNINGSUTLÅTANDE NR. 2

Detaljplaneförslaget, upprättat 2017-09-11 har tidigare varit utsänt för granskning under tiden 2019-06-10 till och med 2019-06-28. Myndigheter och berörda fastighetsägare med flera har beretts tillfälle att lämna synpunkter på planförslaget. Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande enligt plan- och bygglagen (2010:900). Efter den första granskningen har ändringar av förslaget gjorts som motiverat att det skickas ut för ytterligare en granskning.

Detaljplanehandlingarna fanns under granskningstiden tillgängliga på kommunens webbplats, Plan- och byggenhetens expedition och Ronneby stadsbibliotek. Planförslaget annonserades i lokaltidningarna 2019-10-25.

Yttranden har inkommit från **Länsstyrelsen Blekinge län, Region Blekinge, Trafikverket, Lantmäteriet, Räddningstjänsten Östra Blekinge, Miljö- och hälsoskyddsenheten, Kommunledningsförvaltningen, Ronneby Miljö & Teknik AB och PostNord.**

Trafikverket, Miljö- och hälsoskyddsenheten och Region Blekinge har inget att erinra mot planförslaget.

Förutom Länsstyrelsen yttrande som redovisas i sin helhet, följer nedan en sammanfattning av inkomna yttranden.

Länsstyrelsen Blekinge län

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att uppföra nya bostäder i ett centralt och kollektivtrafiknära läge samtidigt som den befintliga kvartersstrukturen kan fullföljas. Detaljplanen har varit föremål för granskning 2019-06-10 till och med 2019-06-28. Länsstyrelsens synpunkter som framfördes vid första granskningen kvarstår och frågor om buller och markvibrationer behövde lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan innan antagande.

Efter den första granskningen har ändringar och tillägg gjorts i handlingarna som motiverar att förslaget skickas ut på ytterligare en granskning.

Behovsbedömning

Kommunen bedömer att förslaget inte innebär betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Förslaget bedöms inte aktualisera några frågor som kan föranleda prövning enligt plan- och bygglagen 11 kap. 10 § vad gäller mellankommunala frågor, strandskydd, hälsa och säkerhet, miljökvalitetsnormer eller risken för olyckor, översvämning eller erosion.

Länsstyrelsens synpunkter

Hälsa och säkerhet

Risk för olyckor

En motivering till användningen av riskutredningen för kv. Kilen har tillförts planbeskrivningen och länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Buller och markvibrationer

Plankartan har kompletterats med egenskapsbestämmelse om utformning, f_2 - Minst hälften av bostadsrummen över 35 m² i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida samt med egenskapsbestämmelse om placering, p_2 - Uteplats ska placeras på ljuddämpad sida. Planbeskrivningen har även kompletterats med text om vem som bekostar framtida bullerskyddsåtgärder.

Länsstyrelsen anser att det fortfarande kvarstår brister. Enligt det förslag på planlösning som finns i illustrationsplanen och i planbeskrivningen ligger sovrummen fortfarande ut mot Järnvägsgatan. Risken för bullerstörning och risken för olyckor gör att det är lämpligare att sovrummen ligger på den tysta sidan av husen, vilket bör regleras via en planbestämmelse. Dagens planbestämmelse om att hälften av alla bostadsrummen ska ligga mot bullerskyddad sida är inte tillräcklig om en olycka skulle ske nattetid.

Det fattas även fortfarande en sammanställning av maximala bullernivåer för väg och järnväg nattetid. Bullerutredningen bör även kompletteras med en sammanställning av maximala buller-nivåer för väg och järnväg nattetid.

Nödvändiga bullerskyddsåtgärder ska dimensioneras för dagens trafikupplägg, och inte endast dimensioneras för trafikupplägget 2040 som innefattar tågtyper som är tystare än de tåg som trafikerar banan idag.

Plankartan har kompletterats med bestämmelse om utförande, b_1 - Byggnader ska utföras med markvibrationsdämpat bjälklag till en nivå för måttlig störning eller mindre. Länsstyrelsen anser att det är lämpligare att formulera bestämmelsen som att byggnader ska utföras med markvibrationsdämpat bjälklag som gör att gällande riktvärde för markvibrationer underskrids.

Strandskydd

Administrativa bestämmelsen för strandskydd har förtydligats till att gälla hela planområdet.

Råd enligt 2 kap. PBL

Förhållande till översiktsplan

Planbeskrivningen har uppdaterats i förhållande till den nu gällande översiktsplanen Ronneby 2035 och länsstyrelsen har inget ytterligare att tillägga.

Kommentar:

Notera att en illustration i detaljplanekartan inte är bindande. Formuleringen bostadsrum avses vara samstämmig med Boverkets formulering kopplad till förordningen om trafikbuller: <https://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/planering/detaljplan/temadelar-detaljplan/buller-vid-detaljplanering/regler-och-riktvarden-for-buller/>. Plankartan revideras därför inte i detta hänseende.

I fråga om sammanvägt buller för väg och järnväg så utgår bilaga 1 i trafikbullerutredningen från "Beräkningen innefattar vägtrafik från Gångbrogatan, Järnvägsgatan och Gustaf Arnolds gata samt tågtrafik från Blekinge kustbana." Detta anges i legenden till bilaga 1.

Länsstyrelsens synpunkt om bestämmelseformuleringen kring markvibrationsdämpat bjälklag tillmötesgås i enlighet med länsstyrelsens förslag.

Kommunledningsförvaltningen anser följande:

Planbeskrivning

Bestämmelsen om komplementbyggnad behöver kompletteras om brandsäker fasad. Informationen om dagvattenhantering på sidan 30 behöver förtydligas med vem som bär ansvaret och hur det ska regleras. Referenserna till planbestämmelserna behöver uppdateras i planbeskrivningen, bland annat vad gäller bestämmelsen b₂. Vad gäller kapitlet om planens konsekvenser på fastighetsnivå borde varje enskild fastighet redovisas och inte slås samman. Det skrivs mycket om det planerade parkeringshuset i planbeskrivningen, observera att tidplanen för detta är högst osäker. Vidare bör p-normen för kvarteret ses över och man bör bygga ganska många parkeringsplatser för att inte belasta parkeringarna vid resecentrum. Kommunledningsförvaltningen upplyser om att Bee Charging Solutions AB (tidigare Clever) har ett arrende för kladdningsmoduler i kvarteret och att arrendatorn har underrättats om den nya detaljplanen.

Plankarta

Plankartan behöver förtydligas för att vara läsbar och gränsen för beläggning₁ flyttas till planområdesgränsen. Vidare bör egenskapslinjen förtydligas. Utfartsförbudet behöver kompletteras vid kv. Gertrud 24 och helst även innefatta Gertrud 9 och 10 i enlighet med fasadillustrationen i plankartan.

Kommentar:

Planbeskrivning

Planbestämmelsen b₃ om brännbart material avser generellt begreppet byggnad och gör på så sätt inte skillnad på om åtgärden avser en huvud- eller komplementbyggnad.

Bestämmelsen innebär att båda byggnadstyperna innefattas av bestämmelsen och plankartan behöver mot bakgrund av detta inte revideras i detta stycke.

Kommunledningsförvaltningen synpunkt tillmötesgås genom att informationen om dagvattenhantering förtydligas med hänvisning till ansvar och ingående parter.

Referenserna på sidan 25 i planbeskrivningen har uppdateras i enlighet med den nya detaljplanekartan och likaså har bestämmelsen b₂ skrivits ut i sin helhet.

De konsekvenser som planen innebär på fastighetsnivå redovisas fortsatt i sitt sammanhang.

Informationen om parkeringshuset är av stor vikt för detaljplanen och stycket har kompletterats angående den osäkra tidplanen. Med en byggnation på 35-40 lägenheter inklusive parkeringsgarage innebär detaljplanen en parkeringsnorm på 0,75 platser per lägenhet i ett ytterst kollektivtrafiknära läge. I samband med att den allmänna parkeringen flyttas till ett nytt parkeringshus innebär detaljplanen en större mängd boendeparkeringar i kvarteret jämfört med dagens situation. Observera skillnaden på boendeparkeringar och pendlarparkeringar. Detaljplanen innebär ett ökat behov av att genomföra byggnationen av parkeringshuset i anslutning på kv. Kilen 4.

Plankarta

Avgränsningen för bestämmelsen beläggning₁ ska inte flyttas då denna avser befintlig gatstensbeläggning och gatstensbeläggningen inte täcker hela Gustav Arnolds Gata ut till planområdesgränsen. Plankartan förtydligas i det stora hela för att göra fler linjer och bestämmelser mer läsbara, vilka annars styrs av plankartans skala.

Ronneby Miljö & Teknik AB anser att dagvatten behöver fördröjas lokalt på fastigheten och att dialog ska upprättas med Miljöteknik i samband med nybyggnation. Miljöteknik anser att befintliga ledningar för fjärrvärme behöver skyddas inom kvarteretsmark med ett tre meter brett u-område och befintliga fiberledningar med ett två meter brett u-område. Om flytt av el- eller fiberledningar behövs ska detta ske i dialog med Miljöteknik och flytten bekostas av exploatören. Miljöteknik uppger om att exploatören tidigt bör ta kontakt med Miljöteknik och en bygglovshandläggare vid nybyggnation av avfallsutrymmen.

Kommentar:

Då kommande byggnationer inom kvarteret Gertrud kan innebära att befintliga ledningar behöver flyttas, är det olämpligt att tillföra plankartan markreservat för ledningar. I övrigt noteras Miljötekniks upplysningar.

Räddningstjänsten Östra Blekinge kan konstatera att det ursprungliga yttrandet inte nått fram till Miljö- och byggnadsförvaltningen, varför yttrandet biläggs på nytt. Räddningstjänsten erinrar om att utrymningen av de befintliga fyravåningshusen även fortsatt behöver kunna ske och att utformningen av ny bebyggelse behöver ta hänsyn till detta. Räddningstjänsten redovisar också gällande krav på uppställningsplats och räddningsvägar vid insats samt utrymning med höjdfordon. Räddningstjänsten redovisar också möjliga hinder så som träd, lyktstolpar eller liknande som kan försvåra en insats.

Kommentar:

Den mer detaljerade utformningen av bebyggelsen bestäms i bygglovsskedet där också förstärkning av brandskyddet granskas i de fall utrymning med höjdfordon inte är möjlig. Förslaget till ny detaljplan hindrar inte att räddningsvägar anordnas. Yttrandet föranleder därför inte någon ändring av planförslaget.

Lantmäteriet konstaterat att deras första yttrande inte har nått fram till Miljö- och byggnadsförvaltningen. Samtliga av lantmäteriets synpunkter behandlas i detta granskningsutlåtande.

Plankarta

En reglering med utfartsförbud får inte reglera förhållanden utanför den aktuella detaljplanen. I planförslaget finns en reglering i förhållande till tomt, fastighetsrättsligt är det att föredra att reglera en bestämmelse till begreppet fastighet snarare än tomt.

Planbeskrivning

I planbeskrivningen anges att två in- och utfarter mot Järnvägsgatan avses samordnas. I denna del behöver rubriken Utfarter hänvisa till rubriken Servitut för att förhållandena ska bli tydligare. I planbeskrivningen hänvisas till en ledningsrätt på kv. Gertrud 9 men en sådan saknas, istället finns ett officiälservitut för väg. Planbeskrivningen behöver kompletteras med en skrivning om tvångsvis inlösen av allmän plats.

Kommentar:

Plankarta

Utfartsförbuden i planområdesgräns kommer att behållas för att inte inkräkta på gällande detaljplan nr. 413 för kvarteret Kilen som fortfarande har en gällande genomförandetid. Vidare faller regleringen under Boverkets allmänna råd vilka inte är en tvingande bestämmelse. Lantmäteriets synpunkt gällande begreppen tomt och fastighet tillmötesgår genom att bestämmelsen p₁ formuleras till fastighet istället för tomt.

Planbeskrivning



Lantmäteriets synpunkt tillmötesgår genom att en hänvisning görs från avsnittet för Utfarter till relaterad information om servitut. Planbeskrivningen har rättats gällande det servitut som avser Gertrud 9 till att gälla ett officialservitut för väg. Planbeskrivningen har kompletterats med en redogörelse om tvångsvis inlösen av allmän plats under rubriken Detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå.

PostNord har i uppdrag att tillhandahålla samhällsomfattande posttjänst och är den instans som godkänner placering och standard för postmottagarfunktionen. Postnord informerar om att post ska kunna delas ut miljövänligt, kostnadseffektivt och med hänsyn till personal. Vid nybyggnation av villor, radhus och verksamhetsområden ska postlådan placeras i en lådsamling vid infarten.

Kommentar:

Informationen från PostNord noteras och då detaljplanen avser flerbostadshus bedöms inte några ändringar av detaljplaneförslaget behövas i förhållande till yttrandet.

SAMMANFATTNING

Detaljplanen föreslås revideras enligt följande:

Plankarta

- Plankartan har försetts med ett kompletterande utfartsförbud vid Gertrud 24.
- Plankartans läsbarhet har setts över i fråga om linjeskalor, textsättning och andra kartografiska frågor.
- Bestämmelsen om markvibrationsdämpat bjälklag har korrigerats i enlighet med länsstyrelsens förslag.

Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har förtydligats angående den osäkra tidplanen för parkeringshuset på fastigheten Kilen 4.
- Planbeskrivningen har också korrigerats så att bestämmelser i plankarta och planbeskrivning stämmer överens.
- Detaljplanens konsekvenser på fastighetsnivå har kompletterats med en kortare beskrivning om tvångsvis inlösen av allmän plats.

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

Ronneby 2019-11-19

Peter Robertsson
Planarkitekt

Helena Revelj
Stadsarkitekt